



+,-,

R E G I O N A L N Y
ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ

40-203 - K a t o w i c e

Al. Roździeńskiego 88 a

tel. / 032/ 258-98-29

faks /032/ 258-07-71

www.zwiazeksm.katowice.pl

Protokół

z lustracji pełnej

działalności w okresie 2009 – 2011 r.

Spółdzielni Mieszkaniowej

„PIAST”

w Katowicach

- *Protokół lustracji zgodnie z Art. 93 § 1 ustawy „Prawo spółdzielcze” z dnia 16.09.1982r., tekst jedn. Dz. U. nr 188/2003 poz. 1848 z późn. zm., ma moc dokumentu urzędowego.*
- *Zarząd Spółdzielni zgodnie z Art. 93 § 2 ustawy „Prawo spółdzielcze”, na żądanie członka spółdzielni, obowiązany jest udostępnić mu do wglądu protokół lustracji, wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.*
- *Rada Nadzorcza Spółdzielni, zgodnie z Art. 93 § 4 ustawy „Prawo spółdzielcze” wnioski z przeprowadzonej lustracji przedstawia najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni.*

sierpień - wrzesień 2012 r.

Spis treści

	Strona
I. INFORMACJE WSTĘPNE	3
1. Podmiot lustracji	3
II. REALIZACJA WNIOSKÓW POLUSTRACYJNYCH Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PIAST” W KATOWICACH W LATACH 2006 - 2008	5
III. PROCES ZARZĄDZANIA W UJĘCIU PODMIOTOWYM I PRZEDMIOTOWYM	6
1. Organizacja Spółdzielni	6
1.1. Podstawy prawne i wewnętrzny system normatywny działalności Spółdzielni	6
1.2. Organizacja wewnętrzna - struktura służb etatowych Spółdzielni	10
1.3. Zatrudnienie i sprawy pracownicze	11
1.4. Zagadnienia członkowskie i dyspozycja lokalami	15
2. Planowanie	23
2.1. Kierunki rozwoju – program działalności gospodarczej Spółdzielni	23
3. Przewodzenie	24
4. Kontrola	25
IV. ORGANIZACJA I FUNKCJONOWANIA ORGANÓW SPÓŁDZIELNI	26
1. Walne Zgromadzenie	27
2. Rada Nadzorcza	31
3. Zarząd Spółdzielni	35
V. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI.	40
1. Część ogólna.	40
2. Techniczna obsługa nieruchomości.	41
3. Obsługa spółdzielni w zakresie usług komunalnych	53
3.1. Prawidłowość rozliczeń kosztów i ustalania opłat z tyt. dostawy zimnej wody, usług kanalizacyjnych oraz dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali i podgrzania ciepłej wody użytkowej	54
4. Działalność ekonomiczno – finansowa Spółdzielni.	77
4.1. Organizacja pionu ekonomiczno – finansowego.	77
4.2. Gospodarka finansowa Spółdzielni.	77
4.3. Rachunkowość.	82
4.4. Gospodarka kasowa.	84
4.5. Inwentaryzacja	84
5. System finansowania i rozliczania nieruchomości.	85
5.1. Sprawozdanie finansowe.	91
6. Ubezpieczenia	95
VI. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA .	95
VII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – OŚWIATOWO – KULTURALNA	95
VIII. USTALENIA KOŃCOWE	97
WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	98
TABELE – I, II, III i IV stanowiące integralną część protokołu lustracji.	100

Protokół
z lustracji pełnej, działalności
Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach
za okres od 01.01.2009 r. - 31.12.2011 r.

I. INFORMACJE WSTĘPNE

1. Podmiot lustracji.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PIAST”
ul. Zawiszy Czarnego 8
40-872 Katowice

a/ Dane identyfikacyjne Spółdzielni

KRS – 0000134458

Postanowienie Sądu Rejonowego w Katowicach
VIII Wydz. Gospodarczy KRS z dnia 29.03.2012 r.
– sygn. akt KA/29.03/127/2012

NIP – 634-013-60-84

(Decyzja Urzędu Skarbowego w Katowicach w sprawie nadania numeru identyfikacyjnego – Potwierdzenie zgłoszenia rejestracyjnego podatnika podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego z dnia 9 czerwca 1993 r.

REGON – 001053234

(Zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON GUS -
Urząd Statystyczny w Katowicach z dnia 1 czerwca 2005 r.

b/ Kontakt - telefoniczny i elektroniczny.

Tel /032/ 254 65 05 sekretariat

Fax. /032/ 254 10 25

e – mail : smpiast@smpiast.pl

strona internetowa : www.smpiast.pl

Załącznik nr 1

a/ Odpis z KRS, Postanowienie Sądu Rejonowego w Katowicach VIII Wydz. Gospodarczy KRS z dnia 29.03.2012 r. – sygn. akt KA/29.03/127/2012

b/ Decyzja Urzędu Skarbowego w Katowicach w sprawie nadania numeru identyfikacyjnego – Potwierdzenie zgłoszenia rejestracyjnego podatnika podatku od towarów i usług oraz akcyzowego z dnia 9.06.1993 r.

c/ Zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON GUS - Urząd Statystyczny w Katowicach z dnia 1.06.2005 r.

2. Czynności lustracyjne przeprowadzono w okresie od 9 sierpnia do 19 września 2012 roku w oparciu o postanowienia:

- Ustawy z dnia 16.09.1982 r. „Prawo spółdzielcze” art. 91- 93 oraz art. 240 §-3 pkt. 1. /tekst jednolity - /Dz. U. nr 188/2003 poz. 1848 z późn. zm./,
- Uchwały nr 9/2010 z dnia 1.07.2010 r. Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej w sprawie przyjęcia Instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych (Monitor Spółdzielczy nr 3/2010 poz. 6)
- Uchwał Rady Nadzorczej Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach :
 - nr 1 z dnia 18.02.2003 r. w sprawie zasad przeprowadzania lustracji,
 - nr 7/2009 z dnia 25.05.2009 r. w sprawie standardów lustracji kompleksowych,
 - nr 3/2010 z dnia 02.02.2010 r. w sprawie stosowania standardów lustracji kompleksowych w zakresie rzeczowym księgowości i finansów.

3. Badanie lustracyjne przeprowadził – inż. Kazimierz Łabaj, nr upr. KRS 2618/96, na podstawie upoważnienia Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach nr 21/2012 z dnia 6 sierpnia 2012 r.

4. Lustrację prowadzono w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w terminie określonym jak wyżej, w zakresie obejmującym działalność Spółdzielni za lata 2009 – 2011.

5. Prowadzący lustrację - jej rozpoczęcie, zakres i tryb jej przeprowadzenia omówił na spotkaniu informacyjnym w dniu 9 sierpnia 2012 r. z :

- **członkiem Zarządu - mgr Jolantą ŚCIBIOR**

Informacja o rozpoczęciu i przedmiocie lustracji przekazana została przez Zarząd Spółdzielni Radzie Nadzorczej SM „PIAST” w Katowicach. Tematy lustracji omówione zostały podczas spotkania informacyjnego lustratora z przewodniczącą RN SM „PIAST” w Katowicach p. **Małgorzatą TYMIŃSKĄ-LUDIAN** w dniu 5 września 2012 r. w siedzibie Spółdzielni. Lustrator poinformował o celach lustracji oraz o możliwości wskazania przez Radę Nadzorczą zagadnień na które przeprowadzający lustrację ma zwrócić szczególną uwagę. Przewodnicząca nie wskazała osoby do kontaktów z lustratorem ani też innych tematów niezbędnych do szczegółowej kontroli.

6. Lustracją objęte zostały podstawy prawno - statutowe, regulaminowe, organizacyjne i ekonomiczno - finansowe Spółdzielni w zakresie:

- a/ Realizacji wniosków polustracyjnych z działalności Spółdzielni w latach 2006 – 2008
- b/ Procesów zarządzania i funkcjonowania Spółdzielni w ujęciu podmiotowym i przedmiotowym.
- c/ Zasad organizacji i funkcjonowania powołanych organów Spółdzielni.
- d/ Zarządzania nieruchomościami Spółdzielni.

7. Po zakończeniu czynności lustracyjnych dokonano stosownego wpisu do książki kontroli przedsiębiorcy Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach pod nr 6.

II. REALIZACJA WNIOSKÓW POLUSTRACYJNYCH Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PIAST” W KATOWICACH W LATACH 2006 - 2008

Poprzednie badanie lustracyjne, którym objęto działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach za okres od 1.01.2006 r. – 31.12.2008 r., przeprowadzone zostało przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach w terminie od 6 maja do 8 lipca 2009 roku.

Protokół polustracyjny podpisany został przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach bez uwag.

W oparciu o ustalenia lustracji, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach, skierował do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, list polustracyjny (L.dz. RZRSM 194 /1601/2009 z dnia 22 września 2009 r.), zawierający syntezę ustaleń badania lustracyjnego wraz z wnioskami wynikającymi z lustracji:

- 1. W pełni zrealizować wnioski wynikające z przeprowadzonego od 1 kwietnia do 30 maja 2008 roku, przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach, na wniosek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, badania lustracyjnego „w zakresie rozliczeń funduszu remontowego i modernizacji przeprowadzonych w zasobach SM „PIAST” rozszerzonego na wniosek Ministerstwa Infrastruktury z dnia 25 kwietnia 2008 roku „o ocenę zgodności z prawem i gospodarności Spółdzielni w zakresie utworzenia Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Piaś” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”.*
- 2. Znowelizować statut Spółdzielni uwzględniając zmiany wynikające z nowelizacji ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” z dnia 14 czerwca 2007 roku.*
- 3. Kontynuować sukcesywnie przez Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni działania mające na celu poprawę sytuacji finansowo-ekonomicznej Spółdzielni.*

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w dniu 27 sierpnia 2009 roku zapoznała się z przebiegiem lustracji przedstawionej przez lustratora RZRSM w Katowicach inż. Kazimierza Łabaja i podjęła uchwałę nr 58/RN/2009 przyjmującą protokół z lustracji pełnej za okres 2006 – 2008.

Wyniki przeprowadzonego badania lustracyjnego działalności Spółdzielni za lata 2006 – 2008 r. omówione zostały podczas Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w dniu 10 czerwca 2011 roku. Zebrani zapoznali się przedstawioną informacją i podjęli uchwałę nr 15/WZCz/2011 w sprawie wniosków z lustracji przeprowadzonej w SM „PIAST” w Katowicach w latach 2006 – 2008.

W oparciu o przeprowadzone przez lustratora czynności sprawdzające, należy stwierdzić, że wnioski polustracyjne zostały zrealizowane.

Załącznik nr 2

a/ ksero listu polustracyjnego znak RZRSM 194 /1601/2009 z dnia 22 września 2009 r.

b/ ksero uchwały WZCz SM „PIAST” w Katowicach nr 15/WZCz/2011 z dnia 10 czerwca 2011 r.

III. PROCES ZARZĄDZANIA W UJĘCIU PODMIOTOWYM I PRZEDMIOTOWYM.

1. Organizacja Spółdzielni.

1.1. Podstawy prawne i wewnętrzny system normatywny działalności Spółdzielni.

Działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach od 1.01.2009 r. - 31.12.2011 r. prowadzona była w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, statut, regulaminy wewnętrzne, w tym:

- * Ustawę „Prawo spółdzielcze” z dnia 16 września 1982 r. (- tekst jednolity - Dz. U. nr 188/2003 poz. 1848 z późn. zm.),
- * Ustawę „o spółdzielniach mieszkaniowych” z dnia 15 grudnia 2000 r. (- tekst jednolity - Dz. U. nr 119/2003 poz. 1116 z późn. zm.),
- * Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach przyjęty przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 14 czerwca 1983 roku, zmieniany uchwałami późniejszych Zebrań Przedstawicieli. W okresie objętym lustracją obowiązywał Statut przyjęty uchwałą ZPCz nr 9/2007 w dniu 28 kwietnia 2007 roku, zmieniony uchwałą nr 1/ZPCz/2009 Zebrania Przedstawicieli Członków obradującego w dniu 14 grudnia 2009 roku - obowiązujący od dnia zarejestrowania w KRS tj. 22 października 2010 roku.
- * Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni,

**Wykaz obowiązujących w latach 2009 – 2011
„Regulaminów wewnętrznych Spółdzielni”
z informacją o podstawie i terminie ich uchwalenia, zatwierdzenia.**

Lp.	Wyszczególnienie	Data zatwierdzenia uchwała / z dnia	Zmiany lub nowelizacje w latach 2009-2011 zatwierdzone uchwałą / z dnia	Uwagi
1	Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia Członków	1/WZCz/2011 z 10.06.2011r.		
2	Regulamin Rady Nadzorczej	16/ZPCz/2007 z 28.04.2007r. zm 2/2/ZPCz/2007 z 28.11.2007r.	14/WZCz/2011 z 10.06.2011r.	
3	Regulamin Komisji Rewizyjnej	75/RN/2009 z 29.09.2009r.	104/RN/2010 z 14.12.2010r. 20/RN/2011 z 24.03.2011r. 52/RN/2011 z 14.07.2011r.	
4	Regulamin Komisji Technicznej	76/RN/2009		

		<i>z 29.09.2009r.</i>	<i>53/RN/2011</i> <i>z 14.07.2011r.</i>	
5	<i>Regulamin Zarządu</i>	10/RN/2009 z 19.02.2009r.	<i>93/RN/2009</i> <i>z 29.10.09r.</i> <i>103/RN/2010</i> <i>z 14.12.2010r.</i>	
6	<i>Regulamin Rady Osiedla</i>	92/RN/2009 z 29.09.2009r.	<i>105/RN/2010</i> <i>z 14.12.2010r.</i> <i>54/RN/2011</i> <i>z 14.07.2011r.</i>	
7	<i>Zasady przyjmowania członków oraz zasiedlania lokali na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu oraz odrębnej własności lokalu</i>	86/RN/2010 z 27.10.2010r.		
8	<i>Zasady najmu lokali mieszkalnych i użytkowych</i>	90/RN/2008 z 19.12.2008r.	<i>91/RN/2009</i> <i>z 29.10/09r.</i> <i>oraz</i> <i>31/RN/2010</i> <i>z 18.03.2010r.</i>	
9	<i>Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości SM „Piast” w Katowicach (gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali w SM „Piast” w Katowicach</i>	17/RN/2010 z 28.01.2010r.		
10	<i>Regulamin rozliczeń i ustalania opłat z tytułu wywozu nieczystości i dzierżawy pojemników</i>	nr 21/RN/2008 z 08.05.2008r.	<i>79/RN/2009</i> <i>z 29.09.2009r.</i> <i>56/RN/2010</i> <i>z 24.06.2010r.</i> <i>77/RN/2010</i> <i>z 30.09.2010r.</i>	
11	<i>Zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat z tytułu eksploatacji dźwigów osobowych</i>	50/RN/2011 z 14.07.2011r.		
12	<i>Zasady rozliczeń z tytułu pobierania wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych użytkowych i garażach.</i>	20/RN/2008 z 08.05.08r.	<i>16/RN/2010</i> <i>z 28.01.2010r.</i> <i>78/RN/2010</i> <i>z 30.09.2010r.</i>	
13	<i>Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej</i>	68/RN/2005 z 22.12.2005r. <i>Zmiany:</i> <i>32/RN/2007</i> <i>z 23.08.2007r.</i>	<i>78/RN/2009</i> <i>z 29.092009r.</i> <i>7/RN/2011</i> <i>z 24.02.2011r.</i> <i>73/RN/2011</i> <i>z 19.09.2011r.</i>	

		52/RN/2008 z 25.09.2008r.		
14	Regulamin porządku domowego w SM „PIAST w Katowicach	64/RN/2011 z 22.08.2011r.		
15	Regulamin podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali w zakresie remontów oraz robót konserwacyjnych w obrębie budynków i lokali w SM „Piaś” w Katowicach	96/RN/2009 26.11.2009r.	51/RN/2011 z 14.07.2011r.	
16	Zasady rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w budynkach eksploatowanych	101/RN/2010 z 14.12.2010r.		
17	Zasady wymiany stolarki okiennej oraz montażu zaworów termostatycznych wraz z podzielnikami kosztów centralnego ogrzewania w zasobach SM „Piaś” w Katowicach.	25/RN/2009 z 19.03.2009r.		
18	Regulamin przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności w Spółdzielni Mieszkaniowej PIAST w Katowicach	18/RN/2008 z 08.05.2008r.		
19	Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego	6/RN/2009 z 13.01.2009r.	101/RN/2009 z 17.12.2009r.	
20	Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem wkładów mieszkaniowych i budowlanych w SM „Piaś” w Katowicach	102/RN/2010 z 14.12.2010r.		
21	Regulamin finansowania rzeczowego majątku trwałego	65/RN/2011 z 22.08.2011r.		
22	Regulamin rozliczania pożytków i innych przychodów na nieruchomości wspólnej oraz pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej	77/RN/2011 z 24.10.2011r.		
23	Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem zasobowym	19/RN/2008 z 06.05.2008r.		
24	Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem rezerwowym	35/RN/2008 26.06.2008r.	63/RN/2011 z 22.08.2011r.	

25	<i>Regulamin określający zasady wyboru wykonawców robót remontowych i inwestycyjnych</i>	7/RN/2009 z 13.01.2009r.	zm. 80/RN/2009 z 29.09.2009r.	
26	<i>Zasady określające tryb i formę wydawania członkom Spółdzielni odpisów i kopii dokumentów wewnętrznych, a także udostępniania ich na stronie internetowej</i>	103/RN/2009 z 17.12.2009r.		
27	<i>Zasady przejmowania i przekazywania lokali oraz ustalania stopnia zużycia urządzeń techniczno sanitarnych i innych materiałów</i>	102/RN/2009 z 17.12.2009r.		
28	<i>Regulamin Spółdzielczego Ośrodka Kultury przy SM „Piaś” w Katowicach</i>	21/RN/2010 z 11.02.2010r.		

* Regulamin organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach wraz ze schematem organizacyjnym, przyjęty zarządzeniem wewnętrznym Prezesa Zarządu nr 6/04 z dnia 1 października 2004 roku. Aktualnie obowiązujący „Regulamin organizacyjny SM „PIAST” w Katowicach” Zarząd Spółdzielni zatwierdził uchwałą nr 181 w dniu 30 listopada 2011 roku.

Znowelizowane postanowienia statutu Spółdzielni z 2009 roku, zarejestrowanego przez Sąd Rejonowy w Katowicach – uwzględniały obowiązujący w tym czasie porządek prawny w zakresie:

- * Ustawy „Prawo spółdzielcze” z dnia 16 września 1982 r. (- tekst jednolity - Dz. U. nr 188/2003 poz. 1848 z późn. zm.),
- * Ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” z dnia 15 grudnia 2000 r. (- tekst jednolity - Dz. U. nr 119/2003 poz. 1116 z późn. zm.),
- * innych przepisów prawa.

W trakcie badań lustracyjnych nie stwierdzono odstępstw w zakresie zgodności przedmiotu działania Spółdzielni określonego w Statucie z faktycznie prowadzoną przez Spółdzielnię działalnością gospodarczą.

Od ostatniej lustracji w Spółdzielni systematycznie dostosowywano do zmieniających się norm prawnych i statutowych obowiązujące regulaminy wewnętrzne uwzględniając zmieniające się przepisy prawne. Ich postanowienia są uszczegółowieniem zasad i rozwiązań obejmujących poszczególne zakresy działalności Spółdzielni, zgodnie z potrzebami Członków Spółdzielni.

Obowiązujące w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, statut i regulaminy wewnętrzne o wiążącym znaczeniu wobec wszystkich organów Spółdzielni i Jej Członków, zgodne były z powszechnie obowiązującym prawem i są merytorycznie poprawne.

1.2. Organizacja wewnętrzna - struktura służb etatowych Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach posiada „Regulamin organizacyjny” - wraz ze schematem organizacyjnym - opisujący szczegółowe zasady działania poszczególnych komórek organizacyjnych i stanowisk pracy przedsiębiorstwa spółdzielczego. Aktualnie obowiązujący „Regulamin organizacyjny SM „PIAST” w Katowicach” Zarząd Spółdzielni zatwierdził uchwałą nr 181 w dniu 30 listopada 2011 roku.

Schematy organizacyjne Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach obowiązujące w latach objętych badaniem lustracyjnym zostały zatwierdzone uchwałami Rady Nadzorczej :

- nr 3/RN/2009 w dniu 13 stycznia 2009 roku,
- nr 6/RN/2010 w dniu 28 stycznia 2010 roku,
- nr 100/RN/2010 w dniu 14 grudnia 2010 roku.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku zatrudnienie wynosiło :

130,15 etatów (135 osób)

w tym:

zatrudnienie na stanowiskach robotniczych

67,90 etatów (72 osoby)

Załącznik nr 3

Schematy organizacyjne obowiązujące w latach 2009 – 2011 w SM „PIAST” w Katowicach

Przyjęte rozwiązania organizacyjne odpowiadały bieżącym potrzebom Spółdzielni w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, gospodarczych, kulturalnych, społecznych oraz oświatowych Członków i ich rodzin, wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczych zasobach mieszkaniowych. (§ 3 – Statutu Spółdzielni).

Przedmiotem działalności Spółdzielni zgodnie z postanowieniami aktualnie obowiązującego statutu Spółdzielni (§ 3 ust.2) jest :

1. obsługa nieruchomości na własny rachunek,
2. zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
3. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
4. wynajem nieruchomości na własny rachunek,
5. zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
6. działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.

Podstawowym zakresem działalności Spółdzielni jest obecnie eksploatacja własnych zasobów mieszkaniowych. Realizowany on był poprzez przewidziany w strukturze organizacyjnej

* **pion eksploatacyjno - techniczny** podlegający bezpośrednio członkowi Zarządu - z-cy dyrektora ds. eksploatacyjno - technicznych Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach

z organizacyjnie podporządkowanymi :

1. *działem eksploatacji technicznej,*
2. *stanowiskiem ds. BHP i p. poż.,*
3. *administracją osiedla,*
4. *zespołem ds. administracyjno – gospodarczych.*

Wielkość „zarządzanych” przez Spółdzielnię zasobów mieszkaniowych przedstawiono w zestawieniu poniżej :

**Zasoby mieszkaniowe
wg podziału na osiedla - administracje domów mieszkalnych
w SM „PIAST” w Katowicach
(wg stanu na 31.12.2011 r.)**

Wyszczególnienie	Budynki /ogół em / szt.	Ilość lok. mieszkalnych mieszkańców	Pow. lokali mieszkalnych w m ² pu	Pow. lokali użytkowyc h w m ² pu	Pow. garaży i miejsc postojowych w m ²	Pow. lokali w m ² pu /razem/
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
<i>Adm. Tysiąclecie-Dolne</i>	<i>50</i>	<i>4 686</i>	<i>224 226,34</i>	<i>24 184,62</i>	<i>17 843,27</i>	<i>266 254,23</i>
<i>Adm. Tysiąclecie-Górne</i>	<i>17</i>	<i>3 494</i>	<i>197 592,11</i>	<i>12 530,59</i>	<i>1 304</i>	<i>211 426,70</i>
<i>R A Z E M</i>	<i>67</i>	<i>8 180</i>	<i>421 818,45</i>	<i>30 194,97</i>	<i>19 147,27</i>	<i>471 160,69</i>

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w latach 2009 – 2011 prowadzona była w ramach scentralizowanych form zarządzania.

Organizacja wewnętrzna Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, w badanym okresie 2009 - 2011, zgodna była z zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą „schematami organizacyjnymi” Spółdzielni.

1.3. Zatrudnienie i sprawy pracownicze.

Planowane i wykonane zatrudnienie w Spółdzielni, mieściło się w granicach zatwierdzonej struktury organizacyjnej i przedstawiało się następująco:

**Struktura zatrudnienia
w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach
w latach 2009 – 2011 /w etatach/**

Lp.	Wyszczególnienie	Plan w etatach	Wykonanie w etatach	% wskaźnik wykonania planu
1	2	3	4	5
rok 2009				
	Zatrudnienie – O G Ó Ł E M – 2009 r.	144	139,5	96,88
rok 2010				
	Zatrudnienie – O G Ó Ł E M – 2010 r.	140	134,3	95,93
rok 2011				
	Zatrudnienie – O G Ó Ł E M – 2011 r.	140	131,9	94,21

Powyższe dane wskazują, iż planowane zatrudnienie w badanej Spółdzielni systematycznie maleje na poziomie niezbędnym do wykonania zadań.

Wielkość planowanych i wykorzystanych środków na wynagrodzenia przedstawiają dane zawarte w zestawieniu poniżej:

**Środki finansowe
na wynagrodzenia w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach
w latach 2009 – 2011 (w zł.)**

Lp.	Wyszczególnienie	Plan w zł.	Wykonanie w zł.	% wskaźnik wykonania planu
1	2	3	4	5
rok 2009				
	Środki na wynagrodzenia – OGÓŁEM – 2009	8 661 000,00	8 647 673,14	99,85
rok 2010				
	Środki na wynagrodzenia – OGÓŁEM – 2010	8 893 000,00	8 854 060,32	99,56
rok 2011				
	Środki na wynagrodzenia – OGÓŁEM – 2011	9 193 000,00	9 127 723,66	99,29

Zasady wynagradzania pracowników w badanym okresie oparte zostały o :
„Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy Pracowników SM „PIAST” w Katowicach” – zawarty w dniu 20 lipca 1987 roku pomiędzy Prezesem Zarządu - Dyrektorem Spółdzielni a Niezależnym Samorządnym Związkiem Zawodowym Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach/ wpisany do rejestru zakładowych układów zbiorowych pracy Okręgowego Inspektora Pracy w Katowicach w dniu 6 października 1995 r. pod nr U-CCLXXII/95 wraz z późniejszymi protokołami dodatkowymi :

- nr 1 z dnia 30 września 1996 roku,
- nr 2 z dnia 20 kwietnia 1998 roku,
- nr 3 z dnia 2 lipca 1998 roku,
- nr 4 z dnia 17 listopada 2003 roku,

- nr 5 z dnia 30 czerwca 2004 roku,
- nr 6 z dnia 24 marca 2010 roku.

Postanowienia Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy Pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach przewidują m.in.:

- *ogólne postanowienia wstępne,*
- *ogólne zasady zaszeregowania i awansowania pracowników,*
- *zasady wynagradzania pracowników na stanowiskach nierobotniczych,*
- *zasady wynagradzania pracowników na stanowiskach robotniczych,*
- *zasady wynagradzania gospodarzy i sprzętaczek budynków mieszkalnych,*
- *czas pracy i zasady wynagradzania pracowników obsługi i dozoru mienia,*
- *zasady premiowania pracowników zatrudnionych na stanowiskach robotniczych i nierobotniczych,*
- *zasady przyznawania i wypłat dodatku za staż pracy,*
- *fundusz mistrzowski,*
- *nagrody jubileuszowe,*
- *odprawy emerytalne,*
- *premia bilansowa,*
- *inne dodatki do wynagrodzeń,*
- *postanowienia końcowe.*

Wymienione rozwiązania „Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy Pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach”, wraz z taryfikatorem kwalifikacyjnym i tabelami płac zasadniczych oraz stawek wynagrodzenia zasadniczego wprowadzono w życie z zachowaniem procedur ich przyjęcia i zatwierdzenia przewidzianych ustawą „Kodeks pracy”. Regulamin ten swoim zakresem nie obejmuje członków Zarządu Spółdzielni.

Odrębnym badaniem objęto dokumentację osobową pracowników Spółdzielni. Prowadzona, gromadzona i przechowywana ona jest w sposób właściwy i zgodny z postanowieniami Rozporządzenia Min. Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996 r. w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracownika. (Dz. U. 2006 nr 125 poz. 869).

Akta osobowe pracowników przechowywane są w opisanych teczkach. W aktach osobowych pracowników przechowywane są m.in.:

- kwestionariusz osobowy,
- dokumenty potwierdzające posiadane wykształcenie,
- umowy o pracę,
- zakres czynności pracownika,
- zaświadczenia o stanie zdrowia pracownika, karta badań okresowych,
- zaświadczenia o przeszkoleniu bhp i innych szkoleniach zawodowych,
- zaświadczenia o zatrudnieniu,
- świadectwa pracy,
- oświadczenie o zapoznaniu się z regulaminem pracy i inne

według podziału na :

- A/ dokumenty osobiste, życiorys lub cv, kwestionariusz osobowy, świadectwa,
- B/ wnioski, przeseregowania, przeniesienia, nominacje,
- C/ dokumenty związane z ustaniem zatrudnienia.

W trakcie lustracji dokonano wyrywkowej kontroli akt osobowych następujących pracowników:

- Michał M. prezes Zarządu - Dyrektor Spółdzielni
- Jolanta Ś. członek Zarządu - z-ca dyr. ds. finansowych, Główna Księgowa
- Ryszard G. członek Zarządu - z-ca dyr. ds. eksploatacyjno - technicznych
- Mirella K. księgowa
- Dariusz O. specjalista – inspektor nadzoru
- Andrzej P. administrator osiedla
- Monika W. kierownik działu czynszów i sprzedaży
- Ewelina D. gospodarz budynku
- Kazimiera L-S gospodarz budynku
- Karol M. kierowca
- Wioletta S. sprzątaczką budynku

Przeprowadzone badanie jedenastu (losowo wybranych) zbiorów akt osobowych pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, wykazało, że dokumentacja pracownicza prowadzona jest prawidłowo, zawiera komplet niezbędnych dokumentów, w tym wszystkie informacje jakie wymagane są od pracodawcy w przepisach art. 29 „Kodeksu pracy”, a zatem spełnia wymogi określone w rozporządzeniu MPiPS z dnia 28.05.1996 roku z późn. zmianami w sprawie zakresu prowadzenia dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobem prowadzenia akt osobowych pracownika. Z badanych dokumentów wynika, że pracownicy zostali przeszkoleni w zakresie BHP zgodnie z zajmowanymi stanowiskami i posiadają w aktach zaświadczenia o odbytych szkoleniach. Wszyscy sprawdzani pracownicy legitymowali się aktualnym zaświadczeniem o stanie zdrowia wydanym w oparciu o okresowe badania lekarskie, posiadali zakresy czynności a osoby odpowiedzialne materialnie złożyły stosowne oświadczenia o materialnej odpowiedzialności i znajomości obowiązujących przepisów w tym zakresie.

Ewidencja czasu pracy prowadzona jest w systemie elektronicznym dla wszystkich pracowników oraz tradycyjnych „rocznych kart ewidencji obecności w pracy” pracownika w której odnotowywane są wszystkie wydarzenia (urlopy, zwolnienia lekarskie itp.).

W oparciu o ewidencję wykorzystania urlopów wypoczynkowych przysługujących pracownikom w latach 2009 - 2011 stwierdzono iż wszyscy pracownicy wykorzystali swoje urlopy w roku kalendarzowym, w którym im przysługiwały.

Wg prowadzonego rejestru szkoleń w latach 2009 - 2011, pracownicy oraz członkowie organów Spółdzielni skorzystali w 146 przypadkach z zorganizowanych szkoleń. Przedstawiono to w tabeli poniżej :

Odbyte szkolenia
z wyszczególnieniem biorących w nich udział pracowników i członków organów
statutowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach
w latach 2009 – 2011

Lp.	Wyszczególnienie	2009 r.	2010 r.	2011 r.

1	2	3	4	5
1.	O g ó ł e m (ilość odbytych szkoleń)	58	34	54
Liczba przeszkolonych osób				
2.	O g ó ł e m	210	70	153
w tym:				
a/	Członków Rady Nadzorczej	3	4	11
b/	Członków Zarządu	7	4	5
c/	Pozostałych pracowników	200	62	137

W Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, w okresie objętym lustracją, (lata 2009 – 2011), 8 pracowników posiadało licencję „Zarządcy nieruchomości”, w tym 2 członków Zarządu.

1.4. Zagadnienia członkowskie i dyspozycja lokalami.

Stan członków Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach na koniec okresów rocznych (2009 – 2011) przedstawiono w tabeli poniżej :

*Stan
oczekujących i zamieszkałych członków (osób fizycznych) w zasobach mieszkaniowych
w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach
w latach 2009 – 2011*

Lp.	Stan na 31.12.	Liczba członków ogółem	Liczba członków oczekujących	Liczba członków zamieszkałych	W tym posiadający:		
					spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu	własność wyodrębnioną	prawo najmu lokalu mieszk.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2009 r.	6433	232	6291	3321	2880	920
2	2010 r.	6248	231	6017	3059	2958	920
3	2011 r.	6090	227	5863	2947	2916	934

*Zestawienie
ilości zarejestrowanych członków wg ksiąg rejestru członkowskiego
w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach
(wg stanu na 31.12.2011 r.)*

Lp.	Wyszczególnienie	Początkowa pozycja księgi	Końcowa pozycja księgi
1	2	3	4
1	księga nr 001	1	1016
2	księga nr 002	1017	2017
3	księga nr 003	2018	3031
4	księga nr 004	3032	4047
5	księga nr 005	4048	4959
6	księga nr 006	4960	5975
7	księga nr 007	5976	6981

8	księga nr 008	6982	7997
9	księga nr 009	7998	9043
10	księga nr 010	9044	9921
11	księga nr 011	9922	10696
12	księga nr 012	10697	12006
13	księga nr 013	12007	13582
14	księga nr 014	13583	14052

Prowadzony przez Spółdzielnię „Rejestr członkowski”, zawiera podstawowe dane dotyczące wszystkich członków Spółdzielni wraz z informacjami wg wymogów ustawy „Prawo spółdzielcze”- Art. 30 (dane osobowe członka, zmiany w zakresie danych osobowych, datę przyjęcia w poczet członków, zadeklarowane udziały, nr członkowski, wypowiedzenie członkostwa lub jego ustania, przyczyny ustania członkostwa, uwagi). Rejestr prowadzony jest w formie tradycyjnej – książkowej. Na dzień 18 września 2012 roku zamyka się końcową pozycją nr człon. 14053 – pani Justyna B.

Zgodnie z art.17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w dziale członkowskim prowadzony jest - rejestr lokali dla których zostały założone księgi wieczyste (3511 lokali na dzień 12 września 2012 roku).

W rejestrze wpisane są m.in.:

- *dane osobowe właściciela lokalu,*
- *data założenia i numer księgi wieczystej,*
- *uwagi (hipoteka – data ustanowienia, wykreślenia, wierzyciel).*

Informacja dotycząca wysokości wniesionych przez Członków wkładów mieszkaniowych prowadzona jest odrębnie (poza danymi „rejestr”) w systemie elektronicznym.

Ewidencja w tym zakresie wykazuje stan bieżący z uwzględnieniem zmian jakie miały miejsce w minionym okresie w odniesieniu do poszczególnych członków Spółdzielni. Prowadzona odrębnie (poza rejestrem członkowskim) ewidencja wkładów stanowi załącznik „rejestr członkowski” zgodnie z powołanym wyżej art. 30 – ustawy „Prawo spółdzielcze”. Rozliczanie wkładów i stosowne informacje pisemne jakie otrzymują członkowie lub byli członkowie Spółdzielni nie budzą zastrzeżeń.

W trakcie lustracji dokonano kontroli prawidłowości rozliczenia wkładu mieszkaniowego (czternaście przypadków losowo wybranych w okresie objętym badaniem lustracyjnym) byłych członków Spółdzielni :

- Piotr K. zam. ul. Ułańskiej 11/188 w Katowicach
- Ryszard K. zam. ul. Tysiąclecia 47/176 w Katowicach
- Józef N. zam. ul. Piastów 18/166 w Katowicach
- Irena B. zam. ul. Tysiąclecia 1/79 w Katowicach
- Grażyna G. zam. ul. Piastów 5/184 w Katowicach
- Damian K. zam. ul. Tysiąclecia 6/116 w Katowicach
- Jolanta D. zam. ul. Tysiąclecia 15/192 w Katowicach
- Eugeniusz B. zam. ul. Piastów 16/110 w Katowicach
- Alicja O. zam. ul. Tysiąclecia 15/15 w Katowicach
- Ernest Ż. zam. ul. Tysiąclecia 88/218 w Katowicach
- Zbigniew P. zam. ul. Zawiszy Czarnego 10/13 w Katowicach
- Tadeusz N. zam. ul. Piastów 10/191 w Katowicach

- Jarosław T. zam. ul. Tysiąclecia 7/4 w Katowicach
- Krystian L. zam. ul. Tysiąclecia 78/16 w Katowicach

W sposób właściwy, zgodny z obowiązującym porządkiem prawnym (ustawą „o spółdzielniach mieszkaniowych” i Statutem Spółdzielni) w badanych przypadkach, dokonano rozliczeń finansowych z członkami z tyt. wkładów, udziałów oraz zobowiązań finansowych Członków z tyt. użytkowania lokali.

Przy rozliczaniu lokalu, brany był pod uwagę operat szacunkowy wyceny nieruchomości, sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Uprawniony do otrzymania wkładu otrzymuje szczegółowe rozliczenie wraz z zobowiązaniami wobec Spółdzielni.

Do powyższych rozliczeń oraz pisemnych informacji skierowanych do zainteresowanych, lustrator nie wnosi zastrzeżeń.

Załącznik nr 4
Kserokopie rozliczania wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

Ilościowe zmiany w ewidencji członków Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach miały miejsce w badanym reprezentatywnie 2011 r., w związku z:

- przyjęciem w poczet członków	17
- skreśleniem z listy członków (zgony)	82
- wykluczeniem i wykreśleniem	16
- rezygnacją z członkostwa w Spółdzielni	77
- przydziałem lokali mieszkalnych z tzw. ruchu ludności	-
- przydziałem lokali z tyt. ponownego przyjęcia w poczet Członków.	-

W latach 2009 – 2011, Spółdzielnia zawarła ogółem **951** umów o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego, w tym;

- w zakresie ustanowienia odrębnej własności lokalu:

w **2009 r. - 598 umów,**
2010 r. - 174 umów,
2011 r. - 30 umów

- w zakresie umownego najmu lokalu mieszkalnego :

w **2009 r. - 63 umów,**
2010 r. - 33 umów,
2011 r. - 53 umów

Wymienione wyżej „umowy ustanowienia odrębnej własności lokali” stanowią wynik rozpatrzenia – **ogółem 802** (wg stanu na 31.12.2011 r.), wniosków Członków Spółdzielni w w/w/ zakresie.

w **2009 r. - 598 wniosków,**

**2010 r. – 174 wniosków,
2011 r. - 30 wniosków**

Prace związane z realizacją postanowień art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku (Dz. U. Nr.4 , poz. 27 z 2001 r. z późn. zmianami) „o spółdzielniach mieszkaniowych”, Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach realizowała od 2003 do 2004 roku.

Dla potrzeb lustracji skontrolowano realizację określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w dwóch losowo wybranych nieruchomościach :

- ul. Zawiszy Czarnego 6/90 w Katowicach
- ul. Ułańskiej 5/89 w Katowicach

ul. Zawiszy Czarnego 6/90 w Katowicach

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej "PIAST" w Katowicach podjął uchwałę – projekt, w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości jednobudynkowej położonej przy ul. Zawiszy Czarnego w Katowicach.

Zarząd Spółdzielni w dniu 9 stycznia 2003 roku, poinformował pisemnie każdego członka o podjęciu projektu stosownej uchwały /za pisemnym potwierdzeniem odbioru/.

Wyłożono projekt uchwały wraz z załącznikami do wiadomości członków od dnia 24 stycznia do 24 lutego 2003 roku. Uchwała spełniała wymogi art. 42 uosm. W związku z brakiem uwag i zastrzeżeń do projektu uchwały, weszła ona w życie, o czym Zarząd poinformował członków 29 grudnia 2003 roku, przekazując wyciąg prawomocnej uchwały nr 262/2003 z dnia 4 grudnia 2003 roku wraz z szczegółami dotyczącymi lokalu w tej nieruchomości.

W dniu 31 lipca 2007 roku członek Spółdzielni zam. przy ul. Zawiszy Czarnego 6/90 w Katowicach, zainteresowany przeniesieniem własności swojego lokalu złożył stosowny pisemny wniosek do Zarządu SM "PIAST" w Katowicach. W dniu 21 września 2007 roku został pisemnie poinformowany o warunkach przeniesienia własności oraz szczegółach dotyczących spisania aktu notarialnego.

W dniu 10 grudnia 2009 roku w Kancelarii Notarialnej w Katowicach przed notariuszem Bożeną GÓRSKĄ-WOLNIK zawarto akt notarialny Rep. A nr 14898/2009. W dniu 13 kwietnia 2010 roku Sąd Rejonowy Katowice Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisanie lokalu mieszkalnego do Księgi Wieczystej, o czym zawiadomiono SM "PIAST" w Katowicach w dniu 20 kwietnia 2010 roku. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach podjął uchwałę – projekt, w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości jednobudynkowej położonej przy ul. Zawiszy Czarnego w Katowicach.

ul. Ułańskiej 5/89 w Katowicach

Podobnie jak w przypadku powyżej, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej "PIAST" w Katowicach podjął uchwałę – projekt, w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości wielobudynkowej budynków położonych przy ul. Piastów nr 3, 5, 8, 9, 10, 16, 18, 22, 24, 26, ul. Tysiąclecia 1, 6, 7, 9, 11, 13, 15, 19, 21, 23, 25, 47, 78, 88, 90, 92, ul. Bolesława Chrobrego nr 2, 9, 13, 29, 31,32, 37, 38, 43, ul. Ułańskiej nr 5, 7, 9, 11, 12, 16, oraz przy ul. Zawiszy Czarnego 16 i 16A w Katowicach.

Zarząd Spółdzielni w dniu 30 grudnia 2002 roku, poinformował pisemnie każdego członka o podjęciu projektu stosownej uchwały /za pisemnym potwierdzeniem odbioru/.

Wyłożono projekt uchwały wraz z załącznikami do wiadomości członków od dnia 24 stycznia do 24 lutego 2003 roku. Uchwała spełniała wymogi art. 42 uosm. W związku z brakiem uwag i zastrzeżeń do projektu uchwały, weszła ona w życie, o czym Zarząd poinformował członków 27 lutego 2004 roku, przekazując wyciąg prawomocnej uchwały nr 25/Z/2004 z dnia 28 stycznia 2004 roku wraz z szczegółami dotyczącymi lokalu w tej nieruchomości.

W dniu 31 lipca 2007 roku członek Spółdzielni zam. przy ul. Ułańskiej 5/89 w Katowicach, zainteresowany przeniesieniem własności swojego lokalu złożył stosowny pisemny wniosek do Zarządu SM "PIAST" w Katowicach. W dniu 20 września 2007 roku został pisemnie poinformowany o warunkach przeniesienia własności oraz szczegółach dotyczących spisania aktu notarialnego.

W dniu 10 maja 2010 roku w Kancelarii Notarialnej w Chorzowie przed notariuszem Krystyną PASZEK zawarto akt notarialny Rep. A nr 3725/I/2010. W dniu 10 września 2010 roku Sąd Rejonowy Katowice Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisania lokalu mieszkalnego do Księgi Wieczystej, o czym zawiadomiono SM "PIAST" w Katowicach w dniu 17 września 2010 roku.

Pierwszą prawomocną uchwałę w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych nr 190/Z/2003 podjęto w dniu 11 września 2003 roku i dotyczyła ona nieruchomości wielobudynkowej usytuowanej przy ul. Armii Krajowej nr 281, 283, 285, 287, 289, 293, 295, 283a i 295 a w Katowicach.

Ostatnią uchwałę nr 25/Z/2004 w sprawie przedmiotu odrębnej własności lokali nieruchomości wielobudynkowej budynków położonych przy ul. Piastów nr 3, 5, 8, 9, 10, 16, 18, 22, 24, 26, ul. Tysiąclecia 1, 6, 7, 9, 11, 13, 15, 19, 21, 23, 25, 47, 78, 88, 90, 92, ul. Bolesława Chrobrego nr 2, 9, 13, 29, 31, 32, 37, 38, 43, ul. Ułańskiej nr 5, 7, 9, 11, 12, 16, oraz przy ul. Zawiszy Czarnego 16 i 16A w Katowicach podjęto w dniu 19 maja 2004 roku.

Zarząd Spółdzielni podjął 6 uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych w nieruchomościach Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach.

Wszystkie skontrolowane losowo przez lustratora uchwały w sprawie określenia odrębnej własności lokali, zostały przygotowane przez Zarząd SM „PIAST” w Katowicach zgodnie z postanowieniami art. 42 ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych”.

Wszystkie dane określone art. 42 ust. 3 w/w ustawy, zamieszczono w kartotekach lokalu, które stanowią załączniki do uchwał Zarządu określających przedmiot odrębnej własności. Dla każdego lokalu sporządzono także schemat inwentaryzacyjny dla ustalenia samodzielności lokalu.

W Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach :

- w roku 2007 zawarto 531 umów ustanowienia i przeniesienia własności lokali, (w tym 508 dotyczyło mieszkań lokatorskich)
- w roku 2008 zawarto 1880 umów ustanowienia i przeniesienia własności lokali, (w tym 1252 dotyczyło mieszkań lokatorskich),
- w roku 2009 zawarto 598 umowy ustanowienia i przeniesienia własności lokali, (w tym 126 dotyczyło mieszkań lokatorskich),

- w roku 2010 zawarto 174 umowy ustanowienia i przeniesienia własności lokali, (w tym 0 dotyczyło mieszkań lokatorskich),
- w roku 2011 zawarto 30 umowy ustanowienia i przeniesienia własności lokali, (w tym 6 dotyczyło mieszkań lokatorskich),

Do dnia 3 września 2012 roku, do SM PIAST w Katowicach, wpłynęło 3274 wniosków spółdzielców o przeniesienie prawa odrębnej własności. Zawarto 3252 umów po zmianie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku. Po przygotowaniu przez pracowników spółdzielni odpowiednich dokumentów oraz ustaleniu w kancelariach notarialnych terminów spisania umów, 22 członków zrezygnowało z przeniesienia własności. Do Spółdzielni wpłynęło 3244 zawiadomień o wpisach lokali do ksiąg wieczystych.

W odniesieniu do wnioskodawców których podań nie załatwiono pozytywnie, przeniesienie własności lokalu było niemożliwe, m.in. z powodu :

a/ braku uregulowania sytuacji prawnej członków wnioskujących o przeniesienie własności lokalu /np. w zakresie spraw spadkowych, rozwodowych/,

b/ rezygnacji członków z przeniesienia własności po złożeniu wniosku /brak wpłaty zobowiązań finansowych, rezygnacje złożone pisemnie lub dokonane na wniosku/.

Załącznik nr 5

Zestawienie dokumentów dotyczących ustanowienia odrębnej własności nieruchomości przy ul. Zawiszy Czarnego 6/90 i Ułańskiej 5/89 w Katowicach

Przeprowadzono metodą losową badanie dokumentacji członkowskiej, następujących mieszkańców - członków Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach:

1. Krystian Sz.	nr członk. 14038
2. Beata D.	nr członk. 14033
3. Irena Ch.	nr członk. 14028
4. Mariusz M.	nr członk. 14030
5. Beata P.	nr członk. 14022
6. Urszula P.	nr członk. 14018
7. Adrian W.	nr członk. 14020
8. Waldemar L.	nr członk. 14017
9. Piotr K.	nr członk. 14015
10. Agnieszka Ś.	nr członk. 14003
11. Remigiusz Sz.	nr członk. 13999
12. Halina M.	nr członk. 13995

- W aktach znajdują się m.in. w zależności od statusu mieszkania :
- deklaracja przystąpienia do Spółdzielni,
 - uchwała o dokonaniu przyjęcia w poczet członków,
 - wnioski o przydział lokalu,
 - przydział lub umowa o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - akt notarialny darowizny, ustanowienia odrębnej własności lub kupna,
 - umowa najmu

Materiały zgromadzone w indywidualnych „teczkach” członków , związane m.in. z :

- a/ wykluczeniem
- b/ wykreśleniem z rejestru
- c/ przekształceniem spółdzielczego lokatorskiego na własnościowe prawo do lokalu,
- d/ przyjęciem w poczet członków, w związku z nabyciem prawa do lokalu,
- e/ ustanowieniem prawa odrębnej własności,

nie wykazało nieprawidłowości.

Działalność Spółdzielni w badanym zakresie jw., zgodna była z obowiązującymi wymogami postanowień statutowych i regulaminowych Spółdzielni.

O przyjęciu w poczet członków w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, decyduje Zarząd w formie uchwały zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni. Przyjęcie potwierdzone jest na deklaracji członkowskiej podpisami członków Zarządu wraz z podaniem numeru i daty uchwały o przyjęciu. W skontrolowanych dokumentach decyzje następowały przed upływem jednego miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej, zgodnie z przepisami ustawy „Prawo spółdzielcze” i postanowieniami Statutu.

Decyzje o wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków podejmowane były na wniosek Zarządu przez Radę Nadzorczą zgodnie z postanowieniami § 13 ust. 1 Statutu. Wykluczani lub wykreślani członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach każdorazowo zawiadamiani i zapraszani byli na posiedzenie plenarne Rady w celu złożenia wyjaśnień w formie ustnej lub pisemnej przed dniem posiedzenia Rady Nadzorczej, pod wskazany przez niego adres za potwierdzeniem odbioru, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia.

W okresie od 2009 – 2011 Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach podjęła **26** uchwał o wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni.

Zawiadomienie o podjętej decyzji przez Radę Nadzorczą (wraz z uchwałą) o wykreśleniu, zainteresowani członkowie otrzymywali pisemnie za pokwitowaniem – w terminie dwóch tygodni od daty podjęcia uchwały, wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie odwołania.

Kolejną tematyką badania lustracyjnego były zasady przyjmowania, rozpatrywania, wyjaśniania i załatwiania, kierowanych przez Członków skarg i wniosków kierowanych do organów samorządowych Spółdzielni.

Czas pracy w Spółdzielni w latach 2009 – 2011, ustalono w sposób podany poniżej:

● **Biura Zarządu Spółdzielni:**

- w **poniedziałek** w godzinach od 7³⁰ do 17⁰⁰
- w **wtorek i czwartek** w godzinach od 7³⁰ do 15³⁰
- w **środe** w godzinach od 7³⁰ do 16⁰⁰
- w **piątek** w godzinach od 7³⁰ do 13³⁰

- **Administracje Osiedlowe:**
- w poniedziałki w godzinach - od 7⁰⁰ do 16⁰⁰
- w wtorki, środy i czwartki w godzinach - od 7⁰⁰ do 15⁰⁰
- w piątki w godzinach - od 7⁰⁰ do 14⁰⁰

Niezależnie od przyjętych godzin pracy Spółdzielni, przedstawiciel :

a/ **Zarządu Spółdzielni,**

przyjmował strony w sprawach skarg i wniosków

- **Prezes Zarządu** w każdy poniedziałek w godzinach od 9.00 do 12.00,
- **z-ca Dyrektora ds. ekspl. – techn.** w każdą środę w godzinach od 9.00 do 12.00,
- **z-ca Dyrektora ds. finansowych** w każdy piątek w godzinach od 9.00 do 12.00.

Poza wyznaczonymi godzinami Zarząd – w miarę możliwości - na bieżąco przyjmuje strony w w/w sprawach.

b/ **Rady Nadzorczej (w ramach pełnionych dyżurów)**

- w każdy poniedziałek w godzinach - od 15⁰⁰ do 16⁰⁰

**Wniesione skargi i wnioski
przez członków Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach
w latach 2009 - 2011**

<i>Lp.</i>	<i>Rok</i>	<i>Ilość wniesionych skarg i wniosków do Rady Nadzorczej</i>	<i>Ilość wniesionych skarg i wniosków do Zarządu Spółdzielni</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1.	2009	55	6
2.	2010	37	4
3.	2011	18	7
O g ó ł e m		110	17

Ogólna tematyka wniesionych skarg i wniosków dotyczyła w szczególności:

- sporów między sąsiedzkich,
- planowanych remontów,
- wysokości opłat zależnych i nie zależnych od Spółdzielni.

Badanie przez lustratora, pod kątem prawidłowości i terminowości rozpatrywania oraz załatwienia skarg i wniosków, skierowanych do Spółdzielni, w latach 2009 – 2011, nie wykazało nieprawidłowości. W Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach prowadzone są : „Rejestry skarg i wniosków” przyjętych podczas dyżurów organów samorządowych w którym zapisywane są dane osobowe członka spółdzielni, temat skargi lub wniosku, sposób rozpatrzenia skargi lub informacja o możliwości wykonania i terminu.

Skargi i wnioski objęte badaniem lustracyjnym dwanaście losowo sprawdzonych przypadków z dnia : 2.02.2009 r. (pan Wiesław M.), 25.05.2009 r. (pani Krystyna M.), 12.07.2009 r. (pani Stanisława R.), 04.03.2010 r. (pan Andrzej O.), 26.08.2010 r. (pani

Izabela G.), 08.11.2010 r. (pan Marian W.), 24.03.2011 r. (pan Jan H.), 10.06.2011 r. (pani Brygida K.), 13.10.2011 r. (pan Marian W.) - przyjmowane, rozpatrywane i wyjaśnione były w sposób właściwy, merytorycznie poprawny.

Badanie przez lustratora, pod kątem prawidłowości i terminowości rozpatrywania oraz załatwienia skarg i wniosków, skierowanych do Spółdzielni, w latach 2009 – 2011, nie wykazało nieprawidłowości. Wszystkie interwencje rejestrowane są w dzienniku podawczym i rejestrowane są również w podobny sposób odpowiedzi, w których spółdzielcy szczegółowo poinformowani są o sposobie załatwienia interesujących ich problemów. W Spółdzielni nie ma odrębnego regulaminu zasad przyjmowania rozpatrywania i załatwiania skarg i wniosków. Wszystkie wymienione powyżej, przyjmowane, rozpatrywane i wyjaśnione były w sposób właściwy, merytorycznie poprawny - **analogiczny** z przepisami Kodeksu Postępowania Administracyjnego.

2. Planowanie

2.1. Kierunki rozwoju – program działalności gospodarczej Spółdzielni.

Działalność gospodarcza Spółdzielni w latach 2009 - 2011 prowadzona była w oparciu o uchwalone kierunki rozwoju działalności Spółdzielni przez Zebranie Przedstawicieli Członków SM „PIAST” w Katowicach :

- uchwałą nr 4/ZPCz/2007 z dnia 28 kwietnia 2007 roku w sprawie : zatwierdzenia kierunków rozwoju działalności Spółdzielni na lata 2007 – 2009 w zakresie : gospodarki remontowej, działalności społecznej i kulturalnej SM „PIAST”, inwestycji,
- uchwałą nr 5/ZPCz/2010 z dnia 17 maja 2010 roku w sprawie : zatwierdzenia kierunków rozwoju działalności Spółdzielni na lata 2010 – 2014 w zakresie działalności gospodarczej i społeczno – kulturalnej.

Uchwały te, stanowiły podstawę głównych założeń rocznych planów gospodarczych Spółdzielni opracowywanych w formie projektów przez Zarząd Spółdzielni a zatwierdzanych, zgodnie z posiadanymi uprawnieniami statutowymi, przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach następującymi uchwałami:

- a/ nr 3/RN/2009 z dnia 13 stycznia 2009 roku w sprawie zatwierdzenia planów SM „PIAST” w Katowicach na rok 2009,
- b/ nr 22/RN/2010 z dnia 18 marca 2010 roku w sprawie zatwierdzenia planów SM „PIAST” w Katowicach na rok 2010,
- c/ nr 1/RN/2011 z dnia 12 stycznia 2011 roku w sprawie zatwierdzenia planów SM „PIAST” w Katowicach na rok 2011.

Wszystkie roczne plany gospodarcze Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, zawierały szczegółowe plany finansowe i plany finansowe funduszu remontowego.

W latach 2009 – 2011 dokonywano korekt planów uchwałami Rady Nadzorczej które uzasadniono możliwościami finansowymi Spółdzielni oraz niezbędnymi pracami zaspokajającymi potrzeby członków.

Załącznik nr 6

Uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków w sprawie zatwierdzenia kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społeczno - kulturalnej oraz Rady Nadzorczej w sprawie przyjęcia planów gospodarczych SM „PIAST” w Katowicach na lata 2009 – 2011.

Realizacja rocznych planów gospodarczo - finansowych podlegała systematycznej ocenie i kontroli przez Radę Nadzorczą. Szczegółowe dane zawierają protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej oraz podejmowane uchwały.

Również każdego roku (w latach 2009 – 2011) Zebrania Przedstawicieli Członków i Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach przyjmowało i zatwierdzało wykonanie rocznych planów gospodarczo -finansowych, w tym rocznych sprawozdań finansowych Spółdzielni.

3. Przewodzenie.

Trzyosobowy skład Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w latach 2009 – 2011 przedstawiał się następująco:

Prezes Zarządu - **mgr Michał MARCINKOWSKI**
powołany - na pełniącego obowiązki prezesa Zarządu - uchwałą RN nr 31/RN/2008 z dnia 13.06.2008 r. wybrany na Prezesa uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków nr 8/ZPCz/2009 w dniu 30.06.2009 r.

członek Zarządu - **mgr Jolanta ŚCIBIOR**
powołana uchwałą RN nr 6/RN/2008 z dnia 12.02.2008 r.

członek Zarządu - **inż. Ryszard GAJKIEWICZ**
powołany uchwałą RN nr 29/RN/2008 z dnia 13.06.2008 r.

Z członkami Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, Rada Nadzorcza nawiązała „stosunek pracy” w oparciu o wymogi ustawy „Kodeks pracy” na warunkach określonych indywidualnie dla każdego z członków Zarządu wprowadzając stałe miesięczne wynagrodzenie brutto i ewentualnie uznaniową premię półroczną w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.

Zgodnie z wymogami art. 241²⁶ § 2 ustawy „Kodeks pracy”, „Zakładowy Układ Zbiorowy pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach” nie normuje zasad wynagradzania pracowników wchodzących w skład organu zarządzającego - Zarządu Spółdzielni.

Badaniu lustracyjnemu podlegały także „z a s a d y” przyznawania świadczeń pieniężnych za udział w pracach organów samorządowych członkom Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, które wypłacane było (od dnia 22

października 2010 roku) zgodnie z § 22¹ Statutu Spółdzielni. Wcześniej obowiązywał „Regulamin wynagradzania za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz Rady Osiedla w SM „PIAST” w Katowicach” przyjęty uchwałą ZPCz nr 7/ZPCz/2004 z dnia 22 maja 2004 roku zmieniony uchwałą nr 16/ZPCz/2009 w dniu 30 czerwca 2009 roku.

Badanie prawidłowości dokonywanych wypłat należnych świadczeń pieniężnych, w oparciu o dokumentację organizacyjną Rady Nadzorczej i księgową Spółdzielni za okres 2009 - 2011 r. (marzec 2009, maj 2010 i listopad 2011) nie wykazało nieprawidłowości w w/w zakresie. Wynagrodzenia zgodne były z postanowieniami „Regulaminów” oraz Statutu Spółdzielni i nie przekraczały granicznych wielkości określonych w art. 8² ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych”.

Załącznik nr 7

Ksero dokumentacji dokonywanych wypłat należnych świadczeń pieniężnych dla członków Rady Nadzorczej SM „PIAST” w Katowicach.

4. Kontrola.

Struktura organizacyjna SM „PIAST” w Katowicach (obowiązująca w latach 2006 – 2008) przewidywała stanowisko specjalisty ds. kontroli wewnętrznej podporządkowane bezpośrednio Prezesowi Zarządu. Jak wynika ze sporządzanych rocznych planów kontroli wewnętrznej oraz corocznych rejestrów wykonanych kontroli przez specjalistę ds. kontroli wewnętrznej dokonywał on m.in. następujących kontroli :

- doraźne terenów administracji,
- prawidłowości dekretacji i podziału kosztów w odniesieniu do faktur za roboty i usługi,
- dokumentacji okresowych przeglądów wynikających z ustawy „Prawo budowlane”,
- koszenia terenów zielonych,
- zabezpieczenia pomieszczeń służbowych,
- obowiązujących regulaminów,
- pobierania, rozliczania i weryfikacji zaliczek pobieranych przez pracowników,
- czystości terenów i budynków mieszkalnych,
- prawidłowości ustalania zaległości czynszowych oraz postępowanie windykacyjne.

Jak wynika z przedstawionej lustratorowi dokumentacji w okresie objętym badaniem lustracyjnym w SM „PIAST” w Katowicach sporządzane były szczegółowe raporty oraz działania korygujące w przypadku niezgodności. W dokumentacji prowadzonej przez specjalistę ds. kontroli wewnętrznej przechowywane są również informacje o podjętych decyzjach Zarządu oraz realizacji działań korygujących oraz zapobiegawczych.

Funkcje kontrolne Zarządu w zakresie działalności Spółdzielni (w szczególności dokumentów finansowo – księgowych) prowadzone były pod względem:

- merytorycznym (zgodności treści dokumentu ze stanem rzeczywistym i przepisami prawa materialnego),
- formalnym (zgodności formy dokumentu z wymaganiami przepisów prawa),
- rachunkowym (prawidłowości dokonanych wyliczeń, rozliczeń i terminowej realizacji zadań).

W ramach „kontroli i nadzoru”, swoje funkcje sprawowały również Komisje Rady Nadzorczej. Wnioski z tych kontroli i analiz przedstawiane były na każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej, co wynika ze sprawdzonych przez lustratora protokołów.

Rada Nadzorcza akceptowała analizowane dokumenty, a ewentualne uwagi do przedkładanych na w/w posiedzeniach materiałów zawierała w protokołach z posiedzeń, przyjmując na tę okoliczność wnioski przekazywane Zarządowi Spółdzielni do realizacji.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach przeprowadzone były następujące kontrole zewnętrzne, co ustalono przeglądając wpisy zamieszczone w Księżce Kontroli Przedsiębiorcy:

w 2009 roku :

- RZRSM w Katowicach, lustracja pełna Spółdzielni za lata 2006 – 2008,

w 2010 roku :

- PSSE Katowice – kontrola sanitarna placówek wypoczynku letniego w miejscu zamieszkania,
- ZUS oddz. Chorzów, kontrola prawidłowości i rzetelności obliczania, potrącania i opłacania składek zgodnie z upoważnieniem,
- Urząd Skarbowy Katowice – kontrola prawidłowości wywiązywania się z obowiązków wynikających z przepisów prawa podatkowego,

w 2011 roku :

- WFOŚiGW Katowice, kontrola prawidłowości zadań inwestycyjnych,
- Urząd Miasta Katowice – kontrola problemowa z realizacji zadań obrony cywilnej,
- PSSE Katowice – kontrola sanitarna półkoloni dzieci.

Jak wynika z protokołów oraz wpisów do „Książki kontroli przedsiębiorcy”, kontrolujący nie stwierdzili nieprawidłowości czy niezgodności z obowiązującymi unormowaniami prawnymi.

IV. ORGANIZACJA I FUNKCJONOWANIE ORGANÓW SPÓŁDZIELNI.

Organami Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, w latach objętych lustracją, zgodnie z postanowieniami § 21 obowiązującego do dnia 22 października 2010 roku Statutu Spółdzielni, były :

- **Walne Zgromadzenie.** *Jeżeli liczba członków Spółdzielni przekracza 500 osób zostaje ono zastąpione Zebraniem Przedstawicieli Członków, działającym na zasadach określonych w Statucie Spółdzielni,*
- **Rada Nadzorcza,**
- **Zarząd,**
- **Zebrania Grup Członkowskich.**

Wśród określonych w § 21 Statutu organów SM „PIAST” w Katowicach nie było Rad Osiedli. Zgodnie jednak z postanowieniami § 42 Statutu - organem pomocniczym Zarządu w wykonywaniu jego obowiązków ustawowych i statutowych były: Rada Osiedla i Komisja Mieszkaniowa.

Aktualnie obowiązujący Statut SM „PIAST” w Katowicach, w § 21 postanawia, że organami Spółdzielni są:

1) **Walne Zgromadzenie** lub – w przypadku powstania możliwości prawnych (tj. wprowadzenia regulacji dopuszczającej możliwość funkcjonowania Zebrania Przedstawicieli Członków oraz Zebrań Grup Członkowskich) – Zebrania Grup Członkowskich oraz Zebrania Przedstawicieli Członków, jeżeli liczba członków Spółdzielni przekracza 1000,

2) **Rada Nadzorcza,**

3) **Zarząd,**

4) **Rady Osiedla.**

Skład Rady i Zarządu Spółdzielni uwidoczniony został w Krajowym Rejestrze Sądowym (Sądu Rejonowego w Katowicach) w:

- Dziale 2 Rubryka 2 – organ nadzoru, pkt 1 Rada Nadzorcza

- Dziale 2 Rubryka 1- organ uprawniony do reprezentowania podmiotu, pkt 1 - Zarząd,

Krajowego Rejestru Sądowego nr **0000134458** – odpis z dnia 29.03.2012 r.

(Szersza informacja o organizacji i zasadach funkcjonowania w/w organów Spółdzielni, w latach 2009 – 2011, przedstawiona zostanie w dalszej części protokołu badania lustracyjnego).

Krajowy Rejestr Sądowy wyszczególnia również „Przedmiot działalności Spółdzielni”

Dział 3 Rubryka 1 oraz informacje o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego /rubryka 2/ za lata 2009 - 2010, złożone w dniu:

- 26.05.2010 r. – sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2009 – 31.12.2009 r.

- 20.06.2011 r. – sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2010 – 31.12.2010 r.

1. Zebranie Przedstawicieli Członków – Walne Zgromadzenie .

Wyboru przedstawicieli i ich zastępców na ZPCz SM „PIAST” w Katowicach, dokonywały na okres kadencji Zebrania Grup Członkowskich w liczbie ustalonej przez Radę Nadzorczą, proporcjonalnie do ilości członków danej grupy wg stanu na dzień 1 stycznia tego roku, w którym dokonywane były wybory.

Kadencja Zebrania Przedstawicieli Członków trwała 4 lata i kończyła się z chwilą wyboru nowych przedstawicieli, dokonanego w czwartym roku kalendarzowym kadencji.

O czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli Członków, delegaci byli zawiadamiani na piśmie co najmniej na 15 dni przed terminem Zebrania Przedstawicieli. Zarząd zawiadamiał ogół Członków poprzez wywieszenie ogłoszeń w biurach Spółdzielni i tablicach ogłoszeń w budynkach lub przez ogłoszenie w miejscowej prasie, co najmniej na 15 dni przed terminem Zebrania.

Na zasadach dotyczących delegatów, o terminie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli Członków zawiadamiano także Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą.

Zakreślony postanowieniami Statutu Spółdzielni 15 dniowy termin zawiadomienia ogółu Członków przed ZPCz z możliwością udostępnienia zainteresowanym, materiałów obrad ZP, w tym obligatoryjnie „rocznego sprawozdania finansowego”, **spełniał wymóg ustawy „o rachunkowości”,** Art. 68 – Udostępnianie sprawozdań (Dz. U. nr 76/2002 r. poz. 694 z późn. zm.). Roczne sprawozdanie finansowe łącznie ze sprawozdaniem z działalności Spółdzielni (Art. 68 ustawy jw.) stanowiące przedmiot obrad ZPCz, podlega udostępnieniu Członkom Spółdzielni najpóźniej na 15 dni przed terminem Zebrania Przedstawicieli.

W latach 2009 - 2010 zwołane zostały cztery Zebrania Przedstawicieli Członków SM „PIAST” w Katowicach (poprzedzone obradami zebrań grup członkowskich) w dniach :

- 26 marca 2009 r. – *część I*, 16 kwietnia 2009 r. *część II*
- 30 czerwca 2009 r.
- 14 grudnia 2009 r.
- 17 maja 2010 r.

Obrady ZPCz, przebiegały zgodnie z :

- *postanowieniami obowiązującego statutu SM „PIAST” w Katowicach,*
- *postanowieniami „Regulaminu obrad Zebrania Przedstawicieli Członków SM „PIAST” w Katowicach”,*
- *przyjętymi porządkami obrad Zebrań Przedstawicieli Członków , jakie zwołane zostały w latach 2009 - 2010*

Tematyką obrad zebrań grup członkowskich i Zebrań Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w latach 2009 - 2010 były :

- ocena działalności Spółdzielni i jej organów statutowych z oceną wyników ekonomiczno-finansowych oraz zatwierdzeniem rocznych sprawozdań, w tym sprawozdania finansowego,
- udzielenie absolutorium Członkom Zarządu Spółdzielni,
- wybór Prezesa Zarządu Spółdzielni,
- weryfikacja członków Rady Nadzorczej przed upływem kadencji,
- kierunki rozwoju działalności Spółdzielni,
- zmiany statutowe,
- upoważnienie Zarządu do sprzedaży nieruchomości położonej w Mysłowicach,
- rozpatrzenie możliwości zwolnienia z opłat na fundusz remontowy osób które dokonały przekształcenia po dniu 23 kwietnia 2001 roku lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo lub wyodrębnienia lokali na własność,
- informacja o realizacji wniosków zgłoszonych podczas ZPCz,
- podjęcie uchwał wynikających z porządku obrad.

Dokumentacja z Zebrań Przedstawicieli Członków /protokoły, protokoły komisji, listy obecności, zawiadomienia, przyjęte uchwały/ jest przechowywana z każdego Zebrania Przedstawicieli Członków oddzielnie.

Ze zwołań w trybie postanowień statutu Spółdzielni ZPCz sporządzone zostały protokoły. Protokoły z zebrań przedstawicieli członków odzwierciedlają przebieg obrad i są podpisane zgodnie z postanowieniami „Regulaminu obrad Zebrania Przedstawicieli Członków SM „PIAST” w Katowicach” przez przewodniczącego i sekretarza zebrania.

Podejmowane przez ZPCz uchwały wynikały z jego uprawnień i kompetencji przewidzianych postanowieniami ustawowymi i Statutem SM „PIAST” w Katowicach.

Materiały które otrzymywali delegaci dotyczące omawianych zagadnień, odzwierciedlały stan faktyczny i pozwoliły na podjęcie stosownych decyzji.

W badanym okresie Zebrania Przedstawicieli Członków odbywały się wg przyjętych przez w/w organ Spółdzielni porządków i tematyki obrad. Pełna dokumentacja w w/w zakresie archiwizowana jest w Spółdzielni z możliwością uzyskania jej do wglądu przez zainteresowanych Członków.

Do momentu rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, mogły być zwoływane w Spółdzielni Zebrania Przedstawicieli Członków. Natomiast po rejestracji zmian, zwołano Walne Zgromadzenie Członków jako jedynie właściwy najwyższy organ spółdzielni, gdyż zgodnie z art. 8³ ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” nie można go już w takiej sytuacji zastępować Zebraniem Przedstawicieli Członków.

Zgodnie z uchwałą Zarządu zwołano w trybie przepisów znowelizowanej ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” na dzień 10 czerwca 2011 roku, pierwsze Walne Zgromadzenie jako najwyższy organ SM „PIAST” w Katowicach.

Obrady Walnego Zgromadzenia, przebiegały zgodnie z :

- *postanowieniami obowiązującego statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach,*
- *przyjętym porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia.*

Porządek Walnego Zgromadzenia Członków oprócz spraw organizacyjnych zawierał:

- rozpatrzenie odwołań od uchwał Rady Nadzorczej dotyczących wykreśleń ze Spółdzielni i pojęcie uchwał w tych sprawach,
- wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej na okres do końca kadencji 2007 – 2012,
- przedstawienie sprawozdania finansowego wraz z opinią biegłego rewidenta i zatwierdzenie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni oraz sposobu rozliczenia wyniku bilansowego,
- zatwierdzenie rocznego sprawozdania Rady Nadzorczej ze sprawowania nadzoru i kontroli nad działalnością Spółdzielni,
- zatwierdzenie rocznego sprawozdania z działalności Zarządu z działalności Spółdzielni i udzielenie absolutorium członkom Zarządu,

- wybory członków Rad Osiedlowych i zastępców członków Rad Osiedlowych na okres kadencji 2011 – 2015,
- podjęcie uchwały w sprawie sprzedaży nieruchomości w Mysłowicach,
- uchwalenie zmiany „Regulaminu Rady Nadzorczej”,
- rozpatrzenie wniosków wynikających z protokołu lustracyjnego z działalności Spółdzielni wraz z podjęciem uchwały,
- podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- przyjęcie sprawozdania Komisji Wniosków w sprawach wniosków zgłoszonych w trakcie Walnego Zgromadzenia.

-
 Dokumentacja Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach nie budzi zastrzeżeń.

Walne Zgromadzenie zostało zwołane w sposób zgodny z postanowieniami Statutu Spółdzielni, członkowie zostali prawidłowo powiadomieni o miejscu, terminie i porządku obrad, miejscu wyłożenia do wglądu sprawozdań i projektów uchwał oraz prawie do zapoznania się z tymi dokumentami w terminie co najmniej 21 dni przed datą zwołania Walnych Zgromadzeń (pisemnie za potwierdzeniem odbioru bezpośrednio do mieszkań lub przez pocztę).

Materiały udostępnione członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, stanowiące przedmiot obrad Walnych Zgromadzeń, odzwierciedlały stan faktyczny i pozwalały na podjęcie uchwał, w ramach posiadanych przez w/w organ Spółdzielni uprawnień ustawowych i statutowych.

Dokumentacja z Walnych Zgromadzeń /protokoły, protokoły komisji, listy obecności, zawiadomienia, przyjęte uchwały/ jest przechowywana w Spółdzielni. Protokoły są do wglądu dla wszystkich członków Spółdzielni w dziale prawnym, u specjalisty ds. samorządowych.

Ze zwołanego w trybie postanowień Statutu Spółdzielni Walnego Zgromadzenia Członków sporządzony został protokół który odzwierciedla przebieg obrad i jest podpisany, zgodnie z § 28⁷ Statutu SM „PIAST”, przez osoby upoważnione : sekretarza i przewodniczącego Walnego Zgromadzenia. Sprawdzony protokół z WZCz, w sposób rzetelny odzwierciedla i dokumentuje przebieg obrad.

Podejmowane przez WZCz uchwały wynikały z uprawnień i kompetencji przewidzianych Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach.

Walne Zgromadzenie Członków odbyło się zgodnie z przyjętym przez w/w organ Spółdzielni porządkiem i tematyką obrad. Pełna dokumentacja w w/w zakresie archiwizowana jest w Spółdzielni z możliwością uzyskania do niej wglądu przez zainteresowanych Członków.

Załącznik nr 8

Zawiadomienie wraz z porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia Członków SM „PIAST” w Katowicach w 2011 roku.

2. Rada Nadzorcza.

Rada Nadzorcza w badanym okresie, wybrana została przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w 2007 roku w składzie 5 członków, na okres 5 lat (zgodnie z postanowieniami obowiązującego wówczas statutu Spółdzielni). Wraz z wyborem członków Rady Nadzorczej dokonano również wyboru 2 zastępców członków.

SKŁAD RADY NADZORCZEJ SM „PIAST” W KATOWICACH na dzień 1 stycznia 2009 roku

1. **Małgorzata Tymińska – Ludian** - Przewodnicząca Rady Nadzorczej
(od 01.01.2009r. do 13.04.2009r.)
2. **Kazimierz Mirkowski** - Przewodniczący Rady Nadzorczej
(od 14.04.2009r. do 30.06.2009r.)
3. **Danuta Kadela** - członek
4. **Kazimiera Witkowska** - członek
5. **Barbara Bańska** - członek

Uchwałą nr 11/ZPCz/2009 z dnia 30 czerwca 2009 roku w sprawie weryfikacji członków RN SM „PIAST” w Katowicach, odwołano ww. członków Rady Nadzorczej z dniem 30.06.2009r.

Uchwałą nr 17/ZPCz/2009 z dnia 30 czerwca 2009 roku w sprawie weryfikacji członków RN SM „PIAST” w Katowicach, powołano nowych członków Rady Nadzorczej, tj.:

1. **Małgorzata TYMIŃSKA-LUDIAN** - Przewodnicząca Rady Nadzorczej
2. **Edmund KULIG** - Sekretarz Rady Nadzorczej
3. **Barbara BAŃSKA** - Członek Rady Nadzorczej
4. **Stefan WARZECHA** - Członek Rady Nadzorczej
5. **Jerzy WIECZOREK** - Członek Rady Nadzorczej

W dniu 10 czerwca 2010 roku Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, (w związku ze zmianą Statutu Spółdzielni uchwaloną w dniu 14 grudnia 2009 r. a przewidującą 9 osobowy skład Rady Nadzorczej) dokonało wyborów uzupełniających w wyniku których od tego dnia Rada Nadzorcza funkcjonuje w następującym składzie :

Przewodnicząca RN
Sekretarz RN
Członek RN
Członek RN
Członek RN
Członek RN
Członek RN
Członek RN

Małgorzata TYMIŃSKA-LUDIAN
Edmund KULIG
Barbara BAŃSKA
Stefan WARZECHA
Jerzy WIECZOREK
Stanisław BĘBENEK
Stanisław DRÓŹDŹ
Józef POKOJSKI

Załącznik nr 9

Ksero protokołu Komisji Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia Członków SM „PIAST” w Katowicach z dnia 10 czerwca 2011 roku z wyborów do Rady Nadzorczej.

Kompetencje i zakres działania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w latach 2009 – 2011, znajdowały swoje umocowanie w postanowieniach statutu Spółdzielni (w § 32 ust. 1 i 2).

Unormowania statutowo – regulaminowe w sposób prawidłowy określają podstawy i zakres działania, skład Rady i tryb zwoływania posiedzeń, organizację działania i warunki podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą.

Zgodnie z postanowieniami statutu (§ 37 ust. 1), pracami Rady Nadzorczej kieruje jej przewodniczący, a w czasie jego nieobecności sekretarz Rady Nadzorczej. W przypadku nieobecności przewodniczącego i sekretarza pracami Rady Nadzorczej kieruje inny wyznaczony przez przewodniczącego członek Rady. W badanym okresie (2009 – 2011) nie występowały nieprawidłowości wynikające z posiadanych kompetencji.

Rada Nadzorcza na podstawie § 36 aktualnego Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, wybrała ze swojego grona komisje :

- rewizyjną,
- techniczną.

Rada Nadzorcza może powołać inne komisje stałe lub czasowe po uprzednim określeniu zakresu ich działania i merytorycznym uzasadnieniu ich powołania. W okresie objętym lustracją takich komisji nie powoływano.

W okresie 2009 – 2011 Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach odbyła łącznie **40** protokołowane posiedzenia :

*w roku 2009 - 16 posiedzeń,
 2010 - 12 posiedzeń,
 2011 - 12 posiedzeń.*

Członkowie Rady Nadzorczej o posiedzeniach powiadamiani byli pisemnie, za potwierdzeniem odbioru, na 7 dni przed posiedzeniem z podanym porządkiem obrad. Do pisemnego zawiadomienia Zarząd dołączał materiały dotyczące spraw, które miały być rozpatrzone przez RN na tym posiedzeniu. Przeprowadzone badanie działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w reprezentatywnie wybranych trzech okresach : I kwartału 2009, II kwartału 2010 oraz II półrocza 2011 r., wykazuje, iż główną problematyką pracy RN (wg protokołów obrad oraz podjętych uchwał) były m.in. zagadnienia w zakresie :

w pierwszym kwartale 2009 r. / 3 posiedzenia – 25 podjętych uchwał /

- rozpatrzenia wniosków Zarządu o wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni zalegających z opłatami za używanie lokalu mieszkalnego,
- rozpatrzenia projektów planów pracy Rady Nadzorczej i komisji stałych na rok 2009,
- podziału członków na grupy członkowskie przed ZPCz w sprawie zmiany Statutu Spółdzielni,

- rozpatrzenia planów gospodarczych Spółdzielni na 2009 rok,
- podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia protokołu i wniosków polustracyjnych lustracji problemowej w zakresie : modernizacji przeprowadzonej w latach 1998 – 2007 oraz powołania TBS „PIAST” Spółka z o.o.,
- zatwierdzenia „Regulaminu określającego zasady wyboru wykonawców robót remontowych i inwestycyjnych SM „PIAST” w Katowicach”,
- zatwierdzenia „Regulaminu Zarządu SM „PIAST” w Katowicach”,
- przyjęcia informacji Zarządu na temat stanu windykacji opłat za używanie lokali w SM „PIAST”,
- przyjęcia informacji na temat rozliczania zużycia wody w oparciu o wskazania wodomierzy z odczytem radiowym,
- przyjęcia sprawozdania finansowo – rzeczowego Spółdzielczego Ośrodka Kultury za 2008 rok,
- przyjęcia informacji na temat kosztów utrzymania dźwigów osobowych, gospodarki energią elektryczną, kosztów i przychodów z tytułu podgrzania zimnej wody, analizy kosztów i przychodów z tytułu wywozu i utylizacji nieczystości stałych – w 2008 roku,
- podjęcia uchwały w sprawie stawek i opłat w zasobach SM „PIAST”, stawek odpisu na fundusz remontowy oraz zatwierdzenia wstępnego podziału planowanych wysokości pożytków na poszczególne nieruchomości w 2009 roku,
- rekomendacji na ZPCz wyboru p.o. Prezesa Zarządu na Prezesa Zarządu – Dyrektora Spółdzielni,
- zatwierdzenia zasad wymiany stolarki okiennej oraz montażu zaworów termostatycznych wraz z podzielnikami kosztów c.o w zasobach SM „PIAST”.
- spraw organizacyjnych oraz wynikających z bieżącej działalności Rady Nadzorczej.

w drugim kwartale 2010 r. / 3 posiedzenia – 21 uchwał /

- rozpatrzenia wniosków Zarządu o wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni zalegających z opłatami za używanie lokalu mieszkalnego,
- przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2009 rok oraz raportu biegłego rewidenta w tej sprawie,
- zatwierdzenia projektu podziału członków na grupy członkowskie w kwietniu 2010 roku,
- przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej działalności w 2009 roku,
- rozpatrzenia propozycji Zarządu w sprawie wysokości stawek opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- przyjęcia korekty planu remontów na 2010 rok,
- rozpatrzenia informacji Zarządu na temat działalności Biura Pośrednictwa Nieruchomości przy SM „PIAST”,
- przyjęcia informacji z działalności komórki ds. pozyskiwania funduszy unijnych i innych,
- omówienia przebiegu ZPCz,
- przyjęcia informacji na temat wiosennego przeglądu zasobów i terenów SM „PIAST”,
- przyjęcia informacji na temat stanu windykacji opłat za używanie lokali,
- przyjęcia informacji z przeglądu instalacji centralnego ogrzewania po sezonie grzewczym 2009/2010,
- przyjęcia informacji na temat dalszych działań związanych z funkcjonowaniem TBS „PIAST”,

- zatwierdzenia zmian do „Regulaminu rozliczeń i ustalania opłat z tytułu wywozu nieczystości i dzierżawy pojemników w SM „PIAST” w Katowicach”,
- spraw organizacyjnych oraz wynikających z bieżącej działalności Rady Nadzorczej.

w drugim półroczu 2011 r. / 6 posiedzeń – 46 uchwał /

- rozpatrzenia wniosków Zarządu o wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni zalegających z opłatami,
- przyjęcia informacji na temat ubezpieczenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej,
- przyjęcia informacji na temat różnic pomiędzy wskazaniem wodomierzy głównych a indywidualnych,
- podjęcia uchwał w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu finansowania rzeczowego majątku trwałego SM „PIAST” w Katowicach”, „Regulaminu rozliczania kosztów i ustalania opłat z tytułu eksploatacji dźwigów osobowych w SM „PIAST” w Katowicach” oraz zmian w regulaminach m.in. : Komisji rewizyjnej RN, Komisji Technicznej RN i Rady Osiedla,
- przyjęcia informacji z pracy Zarządu w II kwartale 2011 roku,
- podjęcia uchwał w sprawie zatwierdzenia regulaminów : tworzenia i gospodarowania funduszem rezerwowym, porządku domowego i finansowania rzeczowego majątku trwałego,
- analizy kosztów c.o w sezonach grzewczych 2009/2010 i 2010/2011,
- analizy kosztów eksploatacji dźwigów osobowych oraz wywozu nieczystości,
- przyjęcia informacji o działaniach związanych z przygotowaniem budynków do sezonu zimowego 2011/2012,
- rozpatrzenia analizy kosztów i przychodów z tytułu zużycia energii elektrycznej oraz zużycia wody i odprowadzania ścieków w zasobach SM „PIAST”,
- przyjęcia zmian do „Regulaminu rozliczania kosztów c.o. i przygotowania ciepłej wody użytkowej w SM „PIAST” w Katowicach”,
- rozpatrzenia ofert i wybór biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2011 rok,
- uchwalenia stawek opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych,
- przyjęcia informacji na temat jesiennego przeglądu zasobów SM „PIAST”,
- zatwierdzenia schematu organizacyjnego,
- zatwierdzenia planów pracy Rady Nadzorczej i komisji stałych oraz Zarządu SM „PIAST”,
- zatwierdzenia planów gospodarczo – finansowych SM „PIAST” na 2012 rok,
- podjęcia uchwały w sprawie nabycia części nieruchomości zabudowanej garażami „Karlik” w trybie art. 35 ust.1 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych”,
- upoważnienie Zarządu do wprowadzenia pilotażowego programu nad parkowaniem pojazdów mechanicznych na parkingach niestrzeżonych położonych na terenie osiedla Tysiąclecia w Katowicach przy ul. Piastów 3,5,9,
- ustalenia dyżurów członków Rady Nadzorczej,
- spraw organizacyjnych oraz wynikających z bieżącej działalności Rady Nadzorczej.

Posiedzenia Rady Nadzorczej każdorazowo były szczegółowo protokołowane. Treści protokołów pisane są na komputerze, odzwierciedlają bardzo szczegółowo przebieg i zakres omawianej tematyki posiedzeń Rady, zgodnej z przyjmowanym porządkiem obrad. Wszystkie podjęte uchwały podejmowane były zgodnie z kompetencjami określonymi w Statucie Spółdzielni.

Podjęte uchwały oprócz zapisów w protokołach, przechowywane są w odrębnych segregatorach z każdego roku oddzielnie oraz odnotowane w rejestrze „Uchwał Rady Nadzorczej”. W latach 2009 – 2011 Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach podjęła łącznie **301** uchwał.

Przedstawione materiały przez Zarząd przed posiedzeniami Rady Nadzorczej, zapewniły jej członkom – zdaniem lustrującego - zapoznanie się z omawianymi problemami i podjęcie właściwych decyzji.

Protokoły podpisywane są przez przewodniczącego i sekretarza Rady, zgodnie z obowiązującym regulaminem. Niektóre podpisane są przez wszystkich obecnych członków Rady Nadzorczej. Wszystkie są do wglądu dla członków Spółdzielni w dziale prawnym u specjalisty ds. samorządowych.

Analiza działalności RN, wykazała, iż prowadzona ona była w sposób prawidłowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz postanowieniami statutu Spółdzielni a podejmowane decyzje i uchwały wynikały z jej uprawnień i kompetencji.

3. Zarząd Spółdzielni.

Zgodnie z postanowieniem Statutu, działalnością Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w latach 2009 – 2011 kierował trzyosobowy Zarząd w następującym składzie :

Prezes Zarządu	- Michał MARCINKOWSKI
członek Zarządu	- Jolanta ŚCIBIOR
członek Zarządu	- Ryszard GAJKIEWICZ

Zakres kompetencji Zarządu Spółdzielni, określają postanowienia § 39 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach.

Przeprowadzone badanie działalności Zarządu w reprezentatywnie wybranych trzech okresach (I kwartału 2009, II kwartału 2010 oraz II półrocza 2011 r.) wykazuje, iż : wg dokumentacji pracy Zarządu Spółdzielni (protokoły z posiedzeń, zestawienia uchwał), w okresie 2009 – 2011, Zarząd odbył **148** protokołowanych posiedzeń, w tym:

2009 r. 45 posiedzeń, na których podjęto 188 uchwał
w tym w I kwartale odbyło się 11 posiedzeń - podjęto 55 uchwał

Podjęte uchwały oraz omawiane tematy dotyczyły m.in. :

- spraw członkowskich (przyjęcia w poczet członków, wypowiedzenia i ustania członkostwa, zawarcia aktów notarialnych),
- zwołania zebrań grup członkowskich przed ZPCz,
- przyjęcia informacji dotyczącej pozyskiwania i ponownego zasiedlania lokali w SM „PIAST” w 2008 roku,
- rozpatrzenia protokołu z lustracji częściowej oraz wniosków polustracyjnych RZRSM,
- omówienie projektów Statutu SM „PIAST” w Katowicach,
- przyjęcia informacji o zawartych umowach i aneksach,
- powołania komisji przetargowej,
- zatwierdzenia specyfikacji przetargowych na roboty remontowe,

- rozpatrzenia informacji na temat wprowadzenia rozliczania zużycia wody w oparciu o wskazania wodomierzy z odczytem radiowym,
- rozpatrzenie informacji na temat ubezpieczenia majątku SM „PIAST”,
- przyjęcie sprawozdania z działalności Spółdzielczego Ośrodka Kultury w 2008 roku,
- przyjęcia informacji na temat kosztów utrzymania dźwigów osobowych w 2008 roku,
- zatwierdzenia opłat za wywóz 1 tony odpadów wielkogabarytowych,
- ustalenia terminu, porządku obrad i materiałów na ZPCz,
- zatwierdzenia harmonogramu realizacji wniosków zgłoszonych podczas ZGCz,
- przyjęcia informacji dotyczącej zużycia wody oraz wielkości kosztów i przychodów z tego tytułu,
- rozpatrzenia wniosku dwóch delegatów na ZPCz o zmianę porządku obrad,
- przyjęcia informacji działu eksploatacji technicznej w sprawie podpisanych umów na roboty wynikające z planu remontów na 2009 rok,
- zatwierdzenia wstępnego sprawozdania finansowego za 2008 rok,
- spraw pracowniczych,
- spraw bieżących wynikających z planu pracy Zarządu.

**2010 r. 52 posiedzenia, na których podjęto 175 uchwał,
w tym w II kwartale odbyło się 13 posiedzeń - podjęto 41 uchwał**

Najważniejsze tematy, poza niektórymi wymienionymi powyżej, to:

- spraw członkowskich (przyjęcia w poczet członków, wypowiedzenia i ustania członkostwa, zawarcia aktów notarialnych),
- zatwierdzenie harmonogramu realizacji wniosków zgłoszonych podczas ZGCz,
- zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2009 rok wraz ze sprawozdaniem Zarządu za 2009 rok,
- przyjęcia informacji na temat działalności Biura Pośrednictwa Nieruchomości przy SM „PIAST”,
- przyjęcia informacji z działalności komórki ds. pozyskiwania funduszu unijnych i innych,
- ustalenie terminu i porządku obrad ZPCz,
- rozpatrzenia raportu oraz opinii biegłego rewidenta z przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego SM „PIAST” za 2009 rok,
- zawarcia umów najmu terenu i pomieszczeń dodatkowych,
- oceny realizacji zadań rzeczowych w I kwartale 2009 roku,
- zatwierdzenia stawki za skoszenie 1 m kw. Trawnika,
- analizy zadłużeń za lokale mieszkalne i użytkowe,
- rozpatrzenie próśb o przekazanie darowizn na rzecz organizacji i stowarzyszeń pożytku publicznego,
- spraw pracowniczych,
- spraw bieżących.

**2011 r. 51 posiedzeń, na których podjęto 151 uchwał,
w tym w II półroczu odbyło się 26 posiedzeń - podjęto 93 uchwały,**

Najważniejsze tematy, poza niektórymi wymienionymi powyżej, to m.in. :

- sprawy członkowskie (przyjęcia w poczet członków, wypowiedzenia i ustania członkostwa, zawarcia aktów notarialnych),
- przyjęcie projektów Regulaminów i Zasad oraz zmian do Regulaminów i Zasad obowiązujących w SM „PIAST” w Katowicach,

- przyjęcie informacji na temat pozyskiwania i ponownego zasiedlania lokali w Spółdzielni,
- przyjęcie informacji dotyczącej różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierzy głównych a wskazaniem wodomierzy indywidualnych,
- rozpatrzenie projektu korekty planu finansowego funduszu remontowego na 2011 rok,
- rozpatrzenie oferty współpracy z Bankiem DnB NORD w zakresie bezpro wizyjnej obsługi lokatorów SM „PIAST”,
- ocena realizacji zadań rzeczowych wyznaczonych komórkom organizacyjnym,
- rozpatrzenie informacji w sprawie utworzenia rezerwy na zobowiązania z tytułu bezumownego korzystania z części nieruchomości (Karliki),
- rozpatrzenia sprawy sprzedaży wyposażenia kręgielni,
- przyjęcie informacji o udzieleniu pożyczki przez WFOŚ i GW,
- zatwierdzenia realizacji harmonogramu wniosków zgłoszonych podczas Walnego Zgromadzenia,
- rozpatrzenie informacji na temat stanu bhp i p.poż. w Spółdzielni,
- zatwierdzenia cennika Spółdzielczego Ośrodka Kultury,
- przyjęcia propozycji zmian do „Regulaminu rozliczania kosztów c.o. i przygotowania ciepłej wody użytkowej w SM „PIAST”,
- rozpatrzenie wniosków o umorzenie wierzytelności nieściągalnych i kosztów egzekucyjnych,
- przyjęcia informacji w sprawie praktycznego sprawdzenia organizacji oraz warunków ewakuacji w obiekcie przy ul. Zawiszy Czarnego 8 w Katowicach,
- zatwierdzenia harmonogramu przeglądu jesiennego,
- przyjęcia informacji o gotowości służb Spółdzielni do sezonu zimowego,
- rozpatrzenia wniosku o rozpoczęcie sezonu grzewczego,
- zatwierdzenia aneksu do Zasad (Polityki) Rachunkowości w SM „PIAST”,
- przyjęcia wskaźników będących podstawą do opracowania projektów planów finansowych na rok 2012,
- przyjęcia informacji dotyczącej ochrony danych osobowych w SM „PIAST”,
- zatwierdzenia harmonogramów kontroli okresowej stanu technicznego sprawności obiektów budowlanych,
- przyjęcia planu pracy Zarządu na 2012 rok,
- rozpatrzenie projektu kalkulacji przewidywanej stawki opłaty z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- omówienie spraw pracowniczych,
- sprawy bieżące.

Protokoły z posiedzeń Zarządu pisane były w systemie elektronicznym i są podpisane przez wszystkich obecnych członków Zarządu, zgodnie z postanowieniami § 9 ust. 1g „Regulaminu Zarządu SM „PIAST” w Katowicach”. Protokoły wraz z podjętymi uchwałami stanowią dokumentację organizacyjną pracy Zarządu i są archiwizowane oraz udostępnione dla członków Spółdzielni. Prowadzony jest również rejestr podjętych uchwał przez Zarząd oraz przyjętych postanowień.

Kompletność dokumentacji organizacyjnej z działalności Zarządu Spółdzielni, za lata 2009 – 2011, nie budzi zastrzeżeń. W oparciu o ustalenia, o jakich mowa powyżej, stwierdza się, iż Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, przyjęte zadania i obowiązki wynikające z zarządzania i kierowania działalnością Spółdzielni,

realizował w sposób prawidłowy i pełny. Podejmowane przez Zarząd uchwały, zgodne były z uprawnieniami przewidzianymi w obowiązujących regulacjach „Prawa spółdzielczego” i Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach.

4. Zebrania Grup Członkowskich.

W latach 2009 - 2010 zwołane zostały cztery Zebrania Przedstawicieli Członków SM „PIAST” w Katowicach, poprzedzone Zebraniem Grup Członkowskich zwołanymi przez Zarząd Spółdzielni zgodnie z § 50 ust. 3 - obowiązującego wówczas Statutu, w dniach:

w roku 2009

09.02.2009 r. - grupa członkowska : ***Piastów 16,18,22,24,26, pawilon handlowy Piastów 8, Armii Krajowej 283-295, Szarych Szeregów 2A,2B,2C,2K, zespół garażowy przy ul. Piastów,***

10.02.2009 r. - grupa członkowska : ***Tysiąclecia 1,6, Piastów 3,5,9,10***

11.02.2009 r. - grupa członkowska : ***Tysiąclecia 7,9,11,13,19,21,23,25,47, Zawiszy Czarnego 2,9, pawilonów handlowych Zawiszy Czarnego 8,16,16A***

12.02.2009 r. - grupa członkowska : ***Zawiszy Czarnego 4,6,10***

13.02.2009 r. - grupa członkowska : ***Bolesława Chrobrego 2,9,13,31,32,27,38,43, pawilon handlowy Bolesława Chrobrego 29,***

16.02.2009 r. - grupa członkowska : ***Tysiąclecia 78,88,90,92, Chrobrego 43, członkowie oczekujący***

17.02.2009 r. - grupa członkowska : ***Ułańska 5,7,9,11,16, pawilon handlowy Ułańska 12***

25.05.2009 r. - grupa członkowska : ***członkowie oczekujący, Piastów 3,5,9, Tysiąclecia 1,6,15,47, Armii Krajowej 283,285,287,289,291,293,295, Szarych Szeregów 2A,2B,2C,2K***

26.05.2009 r. - grupa członkowska : ***Tysiąclecia 19,21, Piastów 10,16,18,22,24,26,8, zespół garażowy przy ul. Piastów***

27.05.2009 r. - grupa członkowska : ***Tysiąclecia 7,9,11,13,23,25, Zawiszy Czarnego 2,4,6,8,9,10,16,16A, Bolesława Chrobrego 13***

28.05.2009 r. - grupa członkowska : ***Bolesława Chrobrego 9,37,38 Ułańska 5,7,9,11,16, 12***

29.05.2009 r. - grupa członkowska : ***Bolesława Chrobrego 2,31,32,43,29, Tysiąclecia 78,88,90,92***

16.11.2009 r. - grupa członkowska : ***Piastów 16,18,22,24,26, pawilon handlowy Piastów 8, Tysiąclecia 23,25, zespół garażowy przy ul. Piastów***

16.11.2009 r. - grupa członkowska : ***Tysiąclecia 1,6,7,11,13, Piastów 3,5,9,10***

17.11.2009 r. - grupa członkowska : ***Tysiąclecia 9,15,19,21,47, Zawiszy Czarnego 9***

17.11.2009 r. - grupa członkowska : ***Zawiszy Czarnego 4,6,10,8,16 i 16A***

18.11.2009 r. - grupa członkowska : ***Bolesława Chrobrego 38,43, Tysiąclecia 78,88,90,92, Armii Krajowej 283-295, Szarych Szeregów 2A,2B,2C,2K, członkowie oczekujący***

18.11.2009 r. - grupa członkowska : ***pawilon handlowy Chrobrego 29, Ułańska 5,7,9,11,16, pawilon handlowy Ułańska 12***

w roku 2010

- 26.04.2010 r. - grupa członkowska : **Piastów 3,5,9,10,16,18,22,24,26, pawilon handlowy Piastów 8, zespół garażowy przy ul. Piastów, Tysiąclecia 15,19,21,47**
27.04.2010 r. - grupa członkowska : **Tysiąclecia 1,6,7,9,11,13,23,25, Zawiszy Czarnego 2,4,6,8,9,10, pawilony handlowe : Zawiszy Czarnego 16 i 16A**
28.04.2010 r. - grupa członkowska : **Chrobrego 2,9,13,31,32,27,38,43, pawilon handlowy Chrobrego 29, Tysiąclecia 78,88,90,92**
29.04.2010 r. - grupa członkowska : **Armii Krajowej 283-295, Szarych Szeregów 2A,2B,2C,2K, członkowie oczekujący, pawilon handlowy Ułańska 12**

W latach 2009 - 2010 zwołane zostało 22 (wg terminów podanych powyżej), Zebrania Grup Członkowskich w oparciu o podane do wiadomości Członków terminy, miejsce i porządek obrad ZGCz. Jak wynika z oświadczenia specjalisty ds. samorządowych SM „PIAST”, ogłoszenia dla członków zamieszkałych, lub którym przysługuje prawo do lokalu, wywieszano na tablicach ogłoszeń i na klatkach schodowych co najmniej na 7 dni przed datą zebrania, dla członków oczekujących, przez zamieszczenie ogłoszenia w lokalnej prasie, z podaniem terminu, miejscu i proponowanego porządku obrad.

Jak wynika z prawidłowo sporządzanych protokołów przeprowadzonych ZGCz oraz załączonych do nich zawiadomień z przewidzianym porządkiem obrad ZGCz, podczas wszystkich zebrań, spółdzielcy zapoznawani byli z tematami oraz projektami uchwał jakie mają być przedmiotem obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli Członków. Wszystkie protokoły z zebrań podpisane są przez : przewodniczącego, sekretarza zebrania i protokolanta, zgodnie z „Regulaminem obrad ZGCz”. W dokumentacji z zebrań przechowywane są także protokoły powołanych komisji, listy obecności, sprawozdania z działalności i inne dokumenty mające związek z zebraniem.

Załącznik nr 10

Zawiadomienia wraz z porządkami obrad zwołanych w 2010 roku ZGCz SM „PIAST” w Katowicach

5. Rada Osiedla

W SM „PIAST” w Katowicach, działają dwie Rady Osiedlowe w oparciu o :

- postanowienia § 42 - 46 Statutu Spółdzielni
- „Regulamin Rady Osiedla SM „PIAST” w Katowicach” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 92/RN/2009 w dniu 29 września 2009 roku i zmieniony uchwałami nr 105/RN/2010 z dnia 14 grudnia 2010 r. oraz nr 54/RN/2011 w dniu 14 lipca 2011 roku.

Rady Osiedla w SM „PIAST” w Katowicach składają się z 5 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie na 4 letnią kadencję spośród członków Spółdzielni zamieszkałych w danym osiedlu.

Funkcjonujące Rady Osiedlowe są organami powołanymi do stałej reprezentacji mieszkańców osiedla w ich bieżących sprawach.

W okresie objętym lustracją /2009 - 2011/ każda z Rad Osiedli (Tysiąclecie „Górne” i Tysiąclecie „Dolne”) odbyła corocznie średnio po 12 protokołowanych posiedzeń.

Pełna dokumentacja z działalności Rad Osiedli wraz z protokołami znajduje się w siedzibach administracji osiedlowych i jest do wglądu dla członków Spółdzielni. Protokoły Rady Osiedla Tysiąclecie „Dolne” podpisane są przez przewodniczącego i sekretarza Rady, zaś Rady Osiedla Tysiąclecie „Górne” tylko przez sekretarza Rady. Regulamin Rady Osiedla SM „PIAST” w Katowicach w § 8 ust. 1 określa, że : „Z posiedzenia Rady sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego zebrania.”

We wszystkich sprawdzonych przypadkach, Rady Osiedla podejmowały tematy zgodne z postanowieniami § 45 Statutu Spółdzielni oraz § 4 „Regulaminu Rady Osiedla” zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą i nie wykraczały poza swoje kompetencje - o charakterze inicjującym i opiniodawczym, w tym m.in. :

- współdziałały z administracją osiedla przy ustalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności kulturalnej,
- współdziałały z Radą Nadzorczą i Zarządem w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla,
- rozpatrywały skargi członków Spółdzielni, w tym w szczególności związane z naruszaniem zasad współżycia i porządku domowego,
- stawiały wnioski dotyczące utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych i socjalnych,
- organizowały we własnym zakresie pomoc i opiekę społeczną dla potrzebujących,
- rozpatrywały i opiniowały wnioski zgłaszane przez członków i skargi na działalność administracji osiedla.

V. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI.

1. Część ogólna.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach w 2011 r. zarządzała:

- **57** budynkami mieszkalnymi,
- z **8 180** lokalami mieszkalnymi,

w tym:

- 181 lokalami mieszkalnymi zajmowanymi w oparciu o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- 3831 lokalami mieszkalnymi zajmowanymi w oparciu o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 3202 lokalami mieszkalnymi po przeniesieniu własności,
- 934 lokalami mieszkalnymi użytkowanymi w oparciu o umowę najmu,

- 32 bez tytułu prawnego
- 268 lokalami o innym przeznaczeniu (użytkowe),
- 508 garażami.

OGÓŁEM - pow. użytkowa zarządzanych zasobów mieszkaniowych wynosiła

477 680,93 m² pu

w tym:

- lokale mieszkalne 421 818,45 m² pu
- lokale o innym przeznaczeniu (użytkowe) 48 250,81 m² pu
- garaże 7 611,67 m² pu

Nieruchomości gruntowe na dzień 31 grudnia 2011 roku stanowiły :

- OGÓŁEM 388 120,97 m²

w tym:

- do których Spółdzielnia posiada tytuł prawny 386 620,97 m²
- o nieuporządkowanym statusie prawnym 1500 m²

Razem 388 120,97 m²

(Tabela nr I, II, III i IV protokołu zawiera szczegółowe informacje o stanie posiadania i gospodarki nieruchomościami Spółdzielni wg stanów w latach 31.12.2009 r. – 2011 r.).

Istniejący stan terenowo prawny umożliwił podjęcie przez Zarząd Spółdzielni, łącznie **6 uchwał** dot. przedmiotu odrębnej własności, gdzie możliwe było rozpatrzenie wniosków Członków Spółdzielni w zakresie wyodrębnienia własności lokali, o których mowa wyżej, w trybie postanowień ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” z dnia 15.12.2000 r. (Dz. U. nr 4/2001 poz. 27 z późn. zm.).

Podstawową działalność Spółdzielni stanowiła gospodarka zasobami mieszkaniowymi, w tym działalność w zakresie eksploatacji, utrzymania właściwego stanu technicznego budynków i ich wyposażenia oraz obsługi sanitarno – porządkowej nieruchomości spółdzielczych.

Przedstawione powyżej zadania, były systematycznie realizowane w bieżącej działalności. Potwierdza to przeprowadzone badanie lustracyjne, a co szczegółowo przedstawione jest w dalszych częściach protokołu.

2. Techniczna obsługa nieruchomości

Poza omówionymi ogólnymi rozwiązaniami organizacyjnymi dotyczącymi „zarządzania” zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, w latach 2009 – 2011 w technicznej obsłudze budynków mieszkalnych i lokali użytkowych, uczestniczyło 30 firm zewnętrznych.

Stanowili, podstawowy zespół realizacyjny planowanych przedsięwzięć w zakresie m.in. :

- robót ogólnobudowlanych,
- ocieplenia ścian zewnętrznych,
- naprawy elewacji zewnętrznych,
- przebudowy ślusarki okiennej,
- wymiany drzwi w budynkach,
- remontów w piwnicach,
- remontów pokryć dachowych, rynien i rur spustowych,
- remontów dźwigów,
- budowy systemu teleinformatycznego,
- zagospodarowania terenów przy budynkach,
- robót ogólnoelektrycznych, odgromowych, monitoringu,
- remontów nawierzchni drogowej,
- wymiany instalacji domofonowej,
- wykonania placu rekreacyjnego,
- naprawy oraz budowa chodników i parkingów,
- innych robót.

Szczegółowy wykaz wykonawców realizujących roboty na rzecz zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, w latach 2009 – 2011 zawiera załącznik nr 11 protokołu.

Załącznik nr 11

Wykaz usługodawców zewnętrznych, realizujących usługi na rzecz zasobów mieszkaniowych SM „PIAST” w Katowicach w latach 2009 - 2011

Planowane na lata 2009 - 2011, prace remontowo - konserwacyjne zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach ustalone zostały w oparciu o rzeczywiste potrzeby i możliwości finansowe.

Przyjęte na lata 2009 - 2011 planowane zakresy prac modernizacyjnych i remontowych zostały zrealizowane. Ich pełna realizacja wymagała wprowadzania uzasadnionych korekt w zakresie rzeczowym, w odniesieniu do pierwotnych założeń planu.

Stosowane w Spółdzielni zasady zlecenia usług i robót budowlano-montażowych obcym wykonawcom określone zostały szczegółowo w „Regulaminie określającym zasady wyboru wykonawców robót remontowych i inwestycyjnych SM „PIAST” w Katowicach” przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/RN/2009 w dniu 13 stycznia 2009 roku wraz ze zmianą zatwierdzoną uchwałą Rady Nadzorczej nr 80/RN/2009 w dniu 29 września 2009 roku.

Regulamin określa zasady doboru wykonawców robót, których dokonuje się w formie :

1. przetargu nieograniczonego
2. zapytania o cenę
3. zamówienia z wolnej ręki

Wybór ofert wykonawczych odpowiadał postanowieniom wynikającym z regulaminu powołanego powyżej, w zakresie wyboru wykonawcy i zlecenia robót remontowo - budowlanych, modernizacyjnych jakie realizowane były w ramach zatwierdzonych planów na lata 2009 – 2011.

Oferty wykonawcze odpowiadały określonym w planie gospodarczym, w tym remontowym, planowanym potrzebom gospodarki zasobami spółdzielczymi z uwzględnieniem właściwie pojmowanych zasad gospodarności i rzetelności działania Spółdzielni.

Z ogółem 30 wykonawców zewnętrznych, realizujących w latach 2009 – 2011 prace remontowo – budowlane na rzecz Spółdzielni, szczegółowemu badaniu lustracyjnemu poddano :

- *zasady i tryb wyboru wykonawców robót,*
- *formę i zakres zawieranych umów wykonawczych,*
- *formy prowadzonego nadzoru nad wykonawstwem, tryb i zasady odbioru, weryfikacji i rozliczeń robót,*
- *formy, tryb i terminowość regulowania zobowiązań z tytułu wykonanych robót remontowych*

w zakresie sześciu, losowo wybranych, zrealizowanych w latach 2009 – 2011, umów o wykonanie robót remontowo - budowlanych wg wyszczególnienia poniżej:

A/ W zakresie wykonania w 2009 roku wymiany istniejącego ciepłeniascianszczytowych budynku 14 kondygnacyjnego przy ul. Piastów 3 w Katowicach

W trakcie czynności lustracyjnych sprawdzono:

- ogłoszenie o pisemnym przetargu ofertowym zamieszczone w „Gazecie Wyborczej” w dniu 4 maja 2009 roku,
- polecenie służbowe nr 9/DT/2009 członka Zarządu, z-cy dyrektora ds. eksploatacyjno – technicznych SM „PIAST” w Katowicach z dnia 14 maja 2009 roku w sprawie powołania komisji przetargowej,
- protokoły z posiedzenia komisji przetargowej z dnia 18 maja 2009 roku (otwarcie ofert) oraz 22 maja 2009 roku (negocjacje z oferentami i wybór oferty),
- oferty złożone przez 5 firm,
- ogłoszenie o wynikach przetargu,
- umowę nr KF/29/2009 zawartą w dniu 16 lipca 2009 r. z firmą G.W.B. „SYSTEM” Tomasz Grzybek, Stanisław Wieczorek, Maciej Brągiel Spółka Jawna z siedzibą w Krakowie,
- protokół końcowego odbioru wykonanych robót z dnia 9 czerwca 2010 roku,
- faktury VAT nr 00006/10/2009, 00001/12/2009, 000021/03/2010, 00001/05/2010 oraz 00002/06/2010,
- przelewy zapłaty.

WNIOSKI :

W oparciu o sprawdzone szczegółowo dokumenty wymienione powyżej, należy stwierdzić, że stosowane w badanym okresie procedury i zasady, były zgodne z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami wyłaniania wykonawców, zapewniały realizację planowanych zadań w zakresie właściwego utrzymania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.

Zawarta umowa, umożliwiła prawidłowe wykonanie i rozliczenie zlecenia, gwarantowała członkom Spółdzielni właściwie rozumianą ochronę interesów.

W trakcie realizacji zamówienia nie wprowadzono żadnych aneksów do umowy zmieniających warunki umowne.

Załącznik nr 12

Dokumentacja przetargu w zakresie wykonania w 2009 roku wymiany istniejącego ciepłota ścian szczytowych budynku 14 kondygnacyjnego przy ul. Piastów 3 w Katowicach

B/ W zakresie wykonania w roku 2009 przebudowy ścian zewnętrznych ciągu komunikacyjnego polegającej na wymianie ślusarki okiennej jednoszynowej na ściany zewnętrzne wykonane z płyt warstwowych ściennych

Podobnie jak w przypadku powyżej, kontroli podlegały :

- ogłoszenie o pisemnym przetargu ofertowym zamieszczone w „Gazecie Wyborczej” w dniu 28 stycznia 2009 roku,
- polecenie służbowe nr 3/DT/2009 członka Zarządu, z-cy dyrektora ds. eksploatacyjno – technicznych SM „PIAST” w Katowicach z dnia 16 lutego 2009 roku w sprawie powołania komisji przetargowej,
- protokoły z posiedzenia komisji przetargowej z dnia 18 lutego 2009 roku (otwarcie ofert) oraz 20 lutego 2009 roku (wybór oferty),
- oferty złożone przez 3 firmy,
- ogłoszenie o wynikach przetargu,
- umowę nr KF/11/2009 zawartą w dniu 9 marca 2009 r. z Firmą Budowlano-Remontowo-Handlową „EVEREST” Spółka Jawna z siedzibą w Brzeszczach,
- protokół służbowy z dnia 19 czerwca 2009 roku z propozycją (uzasadnioną względami techniczno – estetycznymi) zmiany zakresu robót,
- aneks nr 1/2009 zawarty w dniu 27 sierpnia 2009 roku zmieniający termin zakończenia oraz określający fakturowanie poszczególnych etapów robót,
- protokół ostatecznego odbioru wykonanych robót z dnia 15 października 2009 roku,
- faktury VAT nr 67/2009, 83/2009, 124/2009 oraz 146/2009,
- przelewy zapłaty.

WNIOSKI :

W oparciu o sprawdzone szczegółowo dokumenty wymienione powyżej, należy stwierdzić, że stosowane w badanym okresie rozwiązania, były zgodne z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami wyłaniania wykonawców, zapewniały realizację planowanych zadań w zakresie utrzymania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.

Zawarta umowa, umożliwiła prawidłowe wykonanie i rozliczenie zlecenia, gwarantowała członkom Spółdzielni właściwie rozumianą ochronę interesów.

W trakcie realizacji zamówienia wprowadzono uzasadniony aneks do umowy - zmieniający termin zakończenia oraz określający fakturowanie poszczególnych etapów robót. Zawarty aneks nie zmienił w istotny sposób warunków umownych.

Załącznik nr 13

Dokumentacja przetargu w zakresie wykonania w 2009 przebudowy ścian zewnętrznych ciągu komunikacyjnego polegającej na wymianie ślusarki okiennej jednoszynowej na ściany zewnętrzne wykonane z płyt warstwowych ściennych

C/ W zakresie wykonania w roku 2010 remontu elewacji budynku wraz z remontem wylewek balkonowych budynku przy ul. Chrobrego 37 w Katowicach

W trakcie czynności lustracyjnych sprawdzono:

- ogłoszenie o pisemnym przetargu ofertowym zamieszczone w „Gazecie Wyborczej” w dniu 15 marca 2010 roku,
- polecenie służbowe nr 7/DT/2010 członka Zarządu, z-cy dyrektora ds. eksploatacyjno – technicznych SM „PIAST” w Katowicach z dnia 25 marca 2010 roku w sprawie powołania komisji przetargowej,
- protokoły z posiedzenia komisji przetargowej z dnia 29 marca 2010 roku (otwarcie ofert) oraz 12 kwietnia 2010 roku (negocjacje oraz wybór oferty),
- oferty złożone przez 4 firmy,
- ogłoszenie o wynikach przetargu,
- umowę nr KF/25/2010 zawartą w dniu 21 kwietnia 2010 r. z przedsiębiorcą Przemysławem Jędrzejczykiem prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Zakład Remontowo Budowlany Jędrzejczyk z siedzibą w Sosnowcu,
- protokół służbowy z dnia 19 czerwca 2010 roku z propozycją (uzasadnioną względami techniczno – estetycznymi) zmiany zakresu robót,
- aneks nr 1/2010 zawarty w dniu 13 października 2010 roku zmieniający zasady ryczałtowego wynagradzania wg faktycznej powierzchni wykonanych wylewek balkonowych,
- protokół ostatecznego odbioru wykonanych robót z dnia 21 kwietnia 2010 roku,
- faktury VAT nr 01/09/2010, 04/11/2010 oraz 06/12/2010,
- przelewy zapłaty.

WNIOSKI :

W oparciu o sprawdzone szczegółowo dokumenty wymienione powyżej, należy stwierdzić, że stosowane w badanym okresie rozwiązania, były zgodne z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami wyłaniania wykonawców, zapewniały realizację planowanych zadań w zakresie utrzymania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.

Zawarta umowa, umożliwiła prawidłowe wykonanie i rozliczenie zlecenia, gwarantowała członkom Spółdzielni właściwie rozumianą ochronę interesów.

W trakcie realizacji zamówienia wprowadzono uzasadniony aneks do umowy - zmieniający zasady ryczałtowego wynagradzania wg faktycznej powierzchni wykonanych wylewek balkonowych.

Załącznik nr 14

Dokumentacja przetargu w zakresie wykonania w 2010 roku remontu elewacji budynku wraz z remontem wylewek balkonowych budynku przy ul. Chrobrego 37 w Katowicach

D/ W zakresie wykonania w roku 2010 robót remontowych polegających na wymianie istniejących nawierzchni dróg, miejsc postojowych i chodników na nawierzchnię z kostki betonowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach

W trakcie czynności lustracyjnych sprawdzono:

- zaproszenia skierowane do wybranych firm do złożenia oferty na wykonanie robót remontowych polegających na wymianie istniejących nawierzchni dróg, miejsc postojowych i chodników na nawierzchnię z kostki betonowej,
- polecenie służbowe nr 6/DT/2010 członka Zarządu, z-cy dyrektora ds. eksploatacyjno – technicznych SM „PIAST” w Katowicach z dnia 22 marca 2010 roku w sprawie powołania komisji przetargowej,
- protokoły z negocjacji komisji przetargowej oraz wyboru oferty z dnia 19 i 22 marca 2010 roku,
- oferty złożone przez 3 firmy,
- umowę nr KF/17/2010 zawartą w dniu 15 kwietnia 2010 r. z przedsiębiorcami Barbarą i Witoldem Arciszewski prowadzącymi działalność gospodarczą pod nazwą Zakład Konserwacji i Rekultywacji Terenów Zielonych „ARCON” S.C. z siedzibą w Siemianowicach Śląskich,
- protokół z dnia 24 czerwca 2009 roku spisany w związku z zagospodarowaniem terenu przy ul. Ułańskiej 9 w Katowicach z propozycją przedłużenia terminu wykonania robót z uwagi istniejący winobluszcz (po okresie wegetacji roślin),
- aneks nr 1/2010 zawarty w dniu 7 lipca 2010 roku zmieniający termin zakończenia robót,
- protokoły ostatecznego odbioru wykonanych robót z dnia 6 maja i 22 października 2010 roku,
- faktury VAT nr 23/05/2010 i 67/10/2010,
- przelewy zapłaty.

WNIOSKI :

W oparciu o sprawdzone szczegółowo dokumenty wymienione powyżej, należy stwierdzić, że stosowane w badanym okresie rozwiązania, były zgodne z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami wyłaniania wykonawców, zapewniały realizację planowanych zadań w zakresie utrzymania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.

Zawarta umowa, umożliwiła prawidłowe wykonanie i rozliczenie zlecenia, gwarantowała członkom Spółdzielni właściwie rozumianą ochronę interesów.

W trakcie realizacji zamówienia wprowadzono uzasadniony aneks do umowy zmieniający termin zakończenia robót,

Załącznik nr 15

Dokumentacja przetargu w zakresie wykonania w 2010 roku robót remontowych polegających na wymianie istniejących nawierzchni dróg, miejsc postojowych i chodników na nawierzchnię z kostki betonowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach

E/ W zakresie wykonania w roku 2011 usunięcia płyt ligno-cementowych (zawierających azbest) z elewacji budynku przy ul. Tysiąclecia 19 w Katowicach wraz z wykonaniem robót termomodernizacyjnych w miejscu usunięcia płyt

W trakcie czynności lustracyjnych sprawdzono:

- ogłoszenie o pisemnym przetargu ofertowym zamieszczone w „Gazecie Wyborczej” w dniu 11 kwietnia 2011 roku,
- polecenie służbowe nr 7/DT/2011 członka Zarządu, z-cy dyrektora ds. eksploatacyjno – technicznych SM „PIAST” w Katowicach z dnia 21 kwietnia 2011 roku w sprawie powołania komisji przetargowej,
- protokoły z posiedzenia komisji przetargowej z dnia 26 i 29 kwietnia 2011 roku (otwarcie ofert) oraz 2 maja 2011 roku (negocjacje oraz wybór oferty),
- oferty złożone przez 5 firm,
- ogłoszenie o wynikach przetargu,
- umowę nr KF/38/2011 zawartą w dniu 4 maja 2011 r. z przedsiębiorcą Anną Wiśniowską prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Handlowo Usługowe „AGBUD” z siedzibą w Krynicy Zdroju i Sosnowcu,
- protokół ostatecznego odbioru wykonanych robót z dnia 14 grudnia 2011 roku,
- faktury VAT nr 11-FVS/0022, 11-FVS/0023, 11-FVS/0025, 11-FVS/0029 oraz 11-FVS/0037,
- przelewy zapłaty.

WNIOSKI :

W oparciu o sprawdzone szczegółowo dokumenty wymienione powyżej, należy stwierdzić, że stosowane w badanym okresie rozwiązania, były zgodne z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami wyłaniania wykonawców.

Zawarta umowa, umożliwiła prawidłowe wykonanie i rozliczenie zlecenia, gwarantowała członkom Spółdzielni właściwie rozumianą ochronę interesów.

W trakcie realizacji zamówienia nie wprowadzono żadnych aneksów do umowy zmieniających warunki umowne.

Załącznik nr 16

Dokumentacja przetargu w zakresie wykonania w roku 2011 usunięcia płyt ligno-cementowych (zawierających azbest) z elewacji budynku przy ul. Tysiąclecia 19 w Katowicach wraz z wykonaniem robót termomodernizacyjnych w miejscu usunięcia płyt

F/ W zakresie wykonania w roku 2011 prac remontowych pomieszczeń Spółdzielczego Ośrodka Kultury w budynku przy ul. Zawiszy Czarnego 8 w Katowicach

W trakcie czynności lustracyjnych sprawdzono:

- zaproszenia skierowane do wybranych firm do złożenia oferty na wykonanie prac remontowych pomieszczeń Spółdzielczego Ośrodka Kultury w budynku przy ul. Zawiszy Czarnego 8 w Katowicach,
- polecenie służbowe nr 12/DT/2011 członka Zarządu, z-cy dyrektora ds. eksploatacyjno – technicznych SM „PIAST” w Katowicach z dnia 1 sierpnia 2011 roku w sprawie powołania komisji przetargowej,
- protokoły z negocjacji oraz wyboru ofert komisji przetargowej z dnia 22 i 29 sierpnia 2011 roku,
- oferty złożone przez 3 firmy,
- umowę nr KF/56/2011 zawartą w dniu 1 września 2011 r. z przedsiębiorcą Krzysztofem Dermont prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Zakład Inżynierii Budowlanej „Dermont i Syn” z siedzibą w Dąbrowie Górniczej,
- protokół ostatecznego odbioru wykonanych robót z dnia 22 września 2011 roku,
- fakturę VAT nr 0022/11/FVS,
- przelew zapłaty.

WNIOSKI :

W oparciu o sprawdzone szczegółowo dokumenty wymienione powyżej, należy stwierdzić, że stosowane w badanym okresie rozwiązania, były zgodne z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami wyłaniania wykonawców, zapewniały realizację planowanych zadań w zakresie utrzymania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.

Zawarta umowa, umożliwiła prawidłowe wykonanie i rozliczenie zlecenia, gwarantowała członkom Spółdzielni właściwie rozumianą ochronę interesów.

W trakcie realizacji zamówienia nie wprowadzono żadnych aneksów do umowy zmieniających warunki umowne.

Załącznik nr 17

Dokumentacja przetargu w zakresie wykonania w roku 2011 prac remontowych pomieszczeń Spółdzielczego Ośrodka Kultury w budynku przy ul. Zawiszy Czarnego 8 w Katowicach

Jak wynika z oświadczenia kierownika działu eksploatacji technicznej SM „PIAST” w Katowicach oraz sprawdzonej dokumentacji, w latach 2009 - 2011 spółdzielnia nie korzystała wobec wykonawców robót remontowo – budowlanych z przewidywanych umowami sankcji finansowych z uwagi na niewystępowanie takich zjawisk.

W trakcie badania lustracyjnego przeprowadzono badanie kompletności i poprawności prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego oraz dokumentacji z okresowych przeglądów technicznych budynków wraz z oceną wykorzystania tych ustaleń w planach rzeczowych prac remontowych w latach 2009 – 2011. Książki obiektu budowlanego wraz z protokołami przeglądów przechowywane są w siedzibach administracji osiedlowych.

Skontrolowano książki budowlane następujących budynków mieszkalnych:

ul. Piastów 3 w Katowicach
ul. Piastów 5 w Katowicach

ul. Zawiszy Czarnego 2 w Katowicach
 ul. Tysiąclecia 6 w Katowicach
 ul. Tysiąclecia 78 w Katowicach
 ul. Tysiąclecia 88 w Katowicach
 ul. Bolesława Chrobrego 32 w Katowicach
 ul. Ułańska 5 w Katowicach

Przeprowadzona kontrola wykazała, że Spółdzielnia posiada założone książki obiektu budowlanego dla wszystkich budynków według wzoru określonego w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19.10.1998 roku w sprawie książki obiektu budowlanego, co jest zgodne z przywołanym wyżej rozporządzeniem z dnia 3.07.2007 roku Ministra Infrastruktury.

W oparciu o badanie dokumentacji w zakresie jw., ustalono, iż Spółdzielnia zapewnia prawidłowe utrzymanie stanu technicznego, sanitarno - porządkowego i estetycznego budynków ich otoczenia i wyposażenia. Eksploatacja i użytkowanie nieruchomości odpowiada w tym zakresie przepisom ustawy „Prawo budowlane” (tekst jedn. Dz. U. nr 106/00 poz. 1126 z późn. zm.) wraz z technicznymi i sanitarno – porządkowymi wymogami obowiązującymi w budynkach mieszkalnych.

W sposób zgodny z wymogami prawa, na bieżąco prowadzone były przez Spółdzielnię :

- książki obiektów budowlanych z bieżącymi wpisami dotyczącymi istotnych zdarzeń technicznych jakie miały miejsce w budynku,
- okresowe kontrole stanu technicznego elementów budynków, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz instalacji urządzeń służących ochronie środowiska a także instalacji gazowych i przewodów kominowych,
- okresowe kontrole stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego jego estetyki i otoczenia a także instalacji elektrycznej i piorunochronnej,

Coroczne oraz pięcioletnie przeglądy stanu technicznego budynków, zgodnie z wymogami prawa, przeprowadzane były przez własnych pracowników legitymujących się uprawnieniami budowlanymi oraz przynależnością do Izby Inżynierów Budownictwa.

Przeglądy stanu technicznego budynków Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w latach 2009 – 2011 przeprowadzili:

<i>Imię i nazwisko</i>	<i>Przynależność do I.I.B</i>	<i>Numer uprawnień - świadectwo kwalifikacji</i>
Sebastian DUDEK	SLK/BO/4896/07	SLK/1562/OWOK/07
Wiesława PAJEK	SLK/BO/1459/03	115/88
Dariusz OKÓLSKI	SLK/BO/5408/08	SWK/0040/OWOK/07
Witold DYDAK	SLK/IE/8804/03	16/79
Jerzy PIECZYŃSKI	SLK/IS/4501/07	857/93

Przeglądy instalacji gazowych, kominowych i wentylacyjnych oraz instalacji elektrycznych i odgromowych zgodnie z art. 62 ust.1 ustawy „Prawo Budowlane” w okresie objętym badaniem lustracyjnym wykonywali dla Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach :

okresowa kontrola instalacji elektrycznej i odgromowej

* Śląskie Towarzystwo Budowlane „EUROINSTALBUD” Siemianowice

Józef DRENDA	nr upr. G-1/E/034/89/2011
Mirosław KOPYTKO	nr upr. G-1/E/034/87/2011
Marcin SOĆKO	nr upr. G-1/E/034/88/2011
Zdzisław ŻŁOBIŃSKI	nr upr. 124/99; G-1/D/034/33/2011; G-1/E/034/85/2011,

okresowe przeglądy gazowe:

* Śląskie Towarzystwo Budowlane „EUROINSTALBUD” Siemianowice

Andrzej PYKA	nr upr. E/048/11/08
Grzegorz JANKIEWICZ	nr upr. E/069/11/07
Krzysztof KUBIK	nr upr. G-3E/0072/08
Romuald HANAK	nr upr. G-3E/0053/08
Henryk KOLCZAK	nr upr. G3/E-619/01/7
Henryk FLACHMAŃSKI	nr upr. G3/E/619/26/12
Andrzej GWOŹDZIOWSKI	nr upr. D/026/11/07, D/036/11/07

okresowe przeglądy przewodów kominowych - wentylacyjnych i spalinowych:

* Spółdzielnia Pracy Kominiarzy, 41-200 Sosnowiec ulica Głowackiego 9, Rejonowy Zakład Kominiarski Nr 13, 40-093 Katowice, ul. Chopina 9,

<i>Imię i nazwisko kominiarzy wykonujących kontrole.</i>	<i>Nr uprawnień</i>	<i>Nr uprawnień do przeglądu wentylacji mechanicznej.</i>
Paweł KULA	19 / 02	317 / 058 / 04
Andrzej LUKASZCZYK	238 / 96	333 / 058 / 04
Dariusz HANDZLIK	174 / 06	
Zbigniew WĄTROBA	585 / 90	
Tomasz WĄTROBA	138 / 210	

Sprawdzone dokumenty – protokoły przeglądów i kontroli :

- protokoły pomiarów rezystancji uziemień z dnia 06-07.04.2011 r., 06-07.05.2010 r., 06.05.2009 r., 14-17.01.2011 r., 11.01.2010 r., 12-13.01.2011r., 8.01.2010 r., 14-15.07.2011 r., 12-13.07.2010 r., 19.07.2009 r., 07.10.2011 r., 11.10.2010 r., 28.10.2009 r., 03-04.01.2011 r., 8.01.2010 r., 7.01.2009 r., 07-08.03.2011 r., 05-08.03.2010 r., 03.04.2009 r., 03-04.03.2011 r., 03-04.03.2010 r., 24.03.2009 r.
- protokoły przeglądu instalacji odgromowych z dnia : 28.04.2011 r., 19.04.2010 r., 02.04.2009 r., 18.04.11 r., 20.04.10 r., 24.03.09 r., 6.09.11 r., 7.09.10 r., 8.10.09 r., 17.03.2011 r., 08.01.2010 r., 07.01.2009 r., 28.04.2011 r., 28.04.2010 r., 11.07.11 r.,

21.07.10 r., 02.07.09 r., 19.05.2009 r., 21.05.2010 r., 17.05.2011 r., 04.04.2011 r., 28.04.2010 r.

- protokoły przeglądu technicznego instalacji gazowej od kurka głównego do instalacji w mieszkaniach nr : 06/TAI/R/III/2011, 07/TAI/R3/2010, 06/AI/R3/2009, 07/TAI/R/III/2011, 08/TAI/R3/2010, 07/AI/R3/2009, 17/TAI/2011, 09/TAI/R3/2010, 13/AI/R3/2009, 13/TAI/R2/2011, 13/TAI/R2/2010, 01/AII/RI/2009, 01/TAI/RI/2010, 01/TAI/RI/2011, 07/TAI/RI/2011, 06/TAI/RI/2010, 6/AII/RI/2009, 18/TAI/RI/2011, 16/TAI/R2/2010

Losowo sprawdzone dokumenty (przynależne do wymienionych powyżej ksiąg obiektów budowlanych) – zasadnicze protokoły przeglądów i kontroli budynków mieszkalnych, potwierdzają kompletność przeglądów.

Zalecenia określone w protokołach z okresowych kontroli stanu technicznego budynków (określające stan techniczny obiektu lub instalacji, stwierdzone usterki i nieprawidłowości, wnioski, oceny i zalecenia pokontrolne), uzupełniające ekspertyzy techniczne, zgłaszane usterki w trakcie eksploatacji zasobów, wykorzystywane były do sporządzania planów remontów budynków i usunięcia nieprawidłowości.

W siedzibach obu administracji zostały przedłożone lustratorowi protokoły z przeglądów mieszkań oraz dokumenty potwierdzające usunięcie stwierdzonych w trakcie przeglądów nieprawidłowości zagrażających życiu mieszkańców (potwierdzone stosownymi protokołami, a w przypadkach usterek w mieszkaniach również podpisami lokatorów), czy też całego budynku.

Realizacja zakresu rzeczowego planu remontów w latach 2009 – 2011 wymagała poniesienia nakładów finansowych w ramach zakumulowanych środków funduszu remontowego na poziomie wykazanym w rocznych zestawieniach podanych poniżej:

**Akumulacja i wykorzystanie
środków finansowych funduszu remontowego
Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach
w latach 2009 – 2011**

BO na 01.01.2009r. – 229 789,88 zł

Rok 2009	Planowana akumulacja śr. finansowych f. remontowego			Wykorzystanie funduszu remont.		Saldo końcowe z uwzględn. b.z. roku poprzedniego
	Naliczenia	Pozostałe przychody	Razem przychody	Koszty	Wynik roku	
1	2	3	4	5	6	7
OGÓŁEM	6 796 262,62	266 592,69	7 062 855,31	5 875 133,40	1 187 721,91	1 417 511,79

BO na 01.01.2010r. – 1 417 511,79 zł

Rok 2010	Planowana akumulacja śr. finansowych f. remontowego			Wykorzystanie funduszu remont.		Saldo końcowe z uwzględn. b.z. roku poprzedniego
	Naliczenia	Pozostałe przychody	Razem przychody	Koszty	Wynik roku	
1	2	3	4	5	6	7
OGÓŁEM	7 630 195,13	20 266,12	7 750 461,25	7 154 291,40	596 169,85	2 013 681,64

Rok 2011	Planowana akumulacja śr. finansowych f. remontowego			Wykorzystanie funduszu remont.		Saldo końcowe z uwzględn. b.z. roku poprzedniego
	Naliczenia	Pozostałe przychody	Razem przychody	Koszty	Wynik roku	
1	2	3	4	5	6	7
OGÓŁEM	8 372 006,12	138 208,52	8 510 214,64	9 728 902,34	- 1 218 687,70	794 993,94

**Akumulacja
środków finansowych na pokrycie poniesionych kosztów remontów
zasobów mieszkaniowych SM „PIAST” w Katowicach
w 2009 – 2011 r.**

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody w zł 2009 r.	Przychody w zł 2010 r.	Przychody w zł 2011 r.
1	2	3	4	5
1	odpisy w ciężar k. eksploatacji podstawowej	6 796 262,62	7 630 195,13	8 372 006,12
2	odpisy na termomodernizację			
3	odpisy w ciężar k. eksploatacji dźwigów osobowych			
	<i>dotatkowe odpisy w ciężar k. eksploatacji podstawowej :</i>			
4	Zasilenie funduszem rezerwowym	266 592,69	120 266,12	130 000,00
5	Wykonawstwo zastępcze			8 208,52
6	wpływy z tyt. przekształcenia praw do mieszkań z lokatorskich na własnościowe			
7	nadwyżka z rozliczenia kosztów GZM za rok poprzedni			
8	Dotacje / pożyczki z WFOŚiGW		368 600,00	846 532,00
9	Inne (spłata kredytu) umorzenie pożyczek z WFOŚiGW			184 056,00
10	Pozostałość środków z 2008 roku	229 789,88	1 417 511 79	2 013 681,64
	RAZEM	7 292 645,19	9 536 573,04	11 554 484,25

W ramach przyjętego planu robót remontowych budynków, ogółem poniesione koszty w badanym okresie osiągnęły wartość prawie **23 mln zł** z czego w rocznych okresach rozliczeniowych, poniesione koszty remontowe i modernizacyjne wynosiły:

- w 2009 r. – **5 875 133,40 zł**,
- w 2010 r. – **7 154 291,40 zł**,
- w 2011 r. – **9 728 902,34 zł**.

W sprawozdaniach za lata 2009 – 2011 dotyczących „gospodarki remontowej” odnotowano wykonanie planowanego zakresu rzeczowego robót remontowych i modernizacyjnych zasobów mieszkaniowych. W sposób zgodny z przeznaczeniem oraz w ustalonych planami wielkościach nakłady finansowe wykorzystywane były na remonty zasobów mieszkaniowych spółdzielni.

3. Obsługa spółdzielni w zakresie usług komunalnych.

Usługi komunalne dla potrzeb gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w latach 2009 – 2011 realizowane były m.in. :

A/ W ZAKRESIE DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ Z :

1/ Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej (obecnie TAURON Ciepło SA) z siedzibą w Katowicach, w oparciu o zawartą umowę o sprzedaż ciepła nr KE/3/A/2001 z dnia 18 stycznia 2001 roku. wraz z późniejszymi aneksami.

B/ W ZAKRESIE DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW Z:

1/ Rejonowym Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w Katowicach S.A., (obecna nazwa **KATOWICKIE WODOCIĄGI SA**) w oparciu o zawartą umowę nr 100531 KF/65/2008 z dnia 11 września 2008 roku.

C/ W ZAKRESIE WYWOZU I UNIESZKODLIWIANIA ODPADÓW Z :

1/ Miejskim Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej Spółka z o.o. w Katowicach, w oparciu o zawartą umowę nr KE/31/98 z dnia 11 maja 1998 r wraz z późniejszymi aneksami i protokołem negocjacji.

2/ ALBA Śląsk Sp. z o.o. z siedzibą w Bytomiu, w oparciu o zawartą umowę nr KE/20/2000 z dnia 1 kwietnia 2000 r wraz z późniejszymi aneksami.

3/ Firmą „BIO-EKOS” SC z siedzibą w Nowym Chechle, w oparciu o zawartą umowę nr KF/19/2011 z dnia 25 lutego 2011 r. wraz z aneksem nr 1.

D/ W ZAKRESIE ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA ORAZ WODY ZIMNEJ I CIEPŁEJ Z:

1/ Przedsiębiorstwem Instalacyjno – Budowlanym „EUROINSTALBUD” sp. z o.o oddział w Katowicach, w oparciu o zawarte umowy nr KE/20/2002 z dnia 8 kwietnia 2002 roku oraz nr KE/26/2003 z dnia 25 kwietnia 2003 roku wraz z późniejszymi aneksami.

2/ Śląskim Towarzystwem Budowlanym sp. z o.o z siedzibą w Siemianowicach Śląskich, w oparciu o zawarte umowy nr KF/7/2010 z dnia 26 stycznia 2010 roku oraz nr KF/5/2010 z dnia 14 stycznia 2010 roku.

E/ W ZAKRESIE DOSTAWY ENERGII ELEKTRYCZNEJ Z:

1/ Vattenfall Sales Poland Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach w oparciu o umowę kompleksową dostarczania energii elektrycznej (przykładową dla budynku przy ul. Teatralnej 4 w Katowicach) nr KF/64/2008 zawartą w dniu 25 sierpnia 2008 roku.

Załącznik nr 18

Umowy na usługi komunalne zawarte przez SM „PIAST” w Katowicach

Umowy w zakresie świadczonych usług o charakterze komunalnym (dostawa ciepła, doprowadzenie wody i odbiór ścieków, wywóz stałych odpadów komunalnych, energii elektrycznej, rozliczania ciepła i wody) zawarte zostały w oparciu o powszechnie obowiązujące normy prawne.

Umowy, o których mowa wyżej, określają m.in.:

- zakres świadczonych usług,
- warunki techniczne i organizacyjne związane z ich świadczeniem,
- obowiązki stron,
- zasady stosowanych cen i rozliczeń finansowych z tyt. świadczonych usług,
- formy rozstrzygnięcia kwestii spornych,
- inne zagadnienia.

Wynegocjowane warunki w sposób dostateczny zapewniają ochronę interesów Spółdzielni w zakresie zapewnienia należytej jakości i ciągłości dostaw oraz świadczeń jakie na strony nakłada treść umowy oraz zabezpieczają „interesy” obu stron.

W badanym okresie zmiany stawek opłat za usługi i dostawy wprowadzane były w trybie zgodnym z postanowieniami zawartych umów

Realizowany zakres świadczonych usług komunalnych nie wymagał w badanym okresie zastosowania i wyegzekwowania umownych sankcji finansowych.

Generalnie zakres i jakość świadczonych usług komunalnych odpowiadała postanowieniom umownym i była zadowalająca.

3.1. Prawdliwość rozliczeń kosztów i ustalania opłat z tyt. dostawy zimnej wody, usług kanalizacyjnych oraz dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali.

I. Zasady i warunki dostawy wody i usług kanalizacyjnych oraz rozliczeń pomiędzy dostawcą, odbiorcą i użytkownikami lokali wg wskazań urządzeń pomiarowych w przyłączach budynków, oraz indywidualnych urządzeń w lokalach Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, określone i przyjęte zostały w oparciu o:

- Ustawę z dnia 7.06.2001 r. „o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków” (Dz. U. nr 72/01 poz. 747 z późn. zm.),
- Statut Spółdzielni,
- „Regulamin rozliczeń z tytułu pobierania wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 20/RN/2008 w dniu 8 maja 2008 roku ze zmianami wprowadzonymi uchwałami nr 16/RN/2010 z dnia 28 stycznia 2010 r., nr 78/RN/2010 z dnia 30 września 2010 r. i nr 7/RN/2011 z dnia 24 lutego 2011 r.

Dla ustalenia prawidłowości rozliczeń, w zakresie o jakim mowa powyżej, dokonano sprawdzenia w zakresie:

a/ zgodności kwot zafakturowanych przez dostawcę wody Katowickie Wodociągi SA w Katowicach z ilością zużytej wody oraz ceną wynikającą z obowiązującej taryfy,

b/ zgodności kosztów poniesionych przez Spółdzielnię z sumą opłat określonych dla indywidualnych użytkowników lokali,

c/ zgodności cen za dostawę wody i odprowadzenie ścieków stosowanych przez usługodawcę – z cenami wykazanymi w rozliczeniach z użytkownikami lokali (reprezentatywnie dla jednego z użytkowników lokali) i ilością wody wskazaną przez wodomierz w lokalu lub ustalony ryczałt

1.Rozliczenie zużycia zimnej wody oraz odprowadzonych ścieków pomiędzy „usługodawcą a usługobiorcą” oraz „usługobiorcą” a użytkownikami lokali mieszkalnych budynku przy ul. Tysiąclecia 78 w Katowicach, za okres rozliczeniowy od 01.07.2011 r. – 31.12.2011 r.

Kolejność zamieszczenia danych :

a/ ilość zużytej wody i odprowadzonych ścieków oraz związane z tym koszty wg. stanu wodomierza zbiorczego budynku przy ul. Tysiąclecia 78 w Katowicach (zestawienie nr 1)

b/ rozliczenie należności z tyt. zużycia wody i odprowadzenia ścieków wg stanu wodomierza zbiorczego oraz wodomierzy indywidualnych, z wykazaniem indywidualnie dla lokali mieszkalnych budynku przy ul. Tysiąclecia 78 w Katowicach, różnic pomiędzy stanami w/w wodomierzy i zasad ich rozliczenia w badanym okresie rozliczeniowym od 1.07.2011 r. do 31.12.2011 r. (zestawienie nr 1.1)

c/ rozliczenie indywidualne przekazywane użytkownikowi lokalu wraz z obowiązującą i stosowaną przez przedsiębiorstwo wodociągowe ceną w badanym okresie rozliczeniowym :

ad. a/

Obowiązująca i stosowana (w badanym okresie) przez przedsiębiorstwo wodociągowe **cena:**

netto: wody - 4,60 zł/m³,

ścieków - 5,66 zł/m³,

podatek „VAT” - 8 %

łącznie cena wody i ścieków, brutto – 11,08 zł/m³

(cena ustalona zgodnie z zasadami określonymi w paragrafie 7 umowy nr 100531- KF/65/2008 z dn. 11.09.2008 r., o dostawę wody i odprowadzanie ścieków”).

Zużycie wody i odprowadzonych ścieków wg zbiorczego urządzenia pomiarowego (wodomierza) nr 3364 i 695065 z zestawieniem poniesionych kosztów dla budynku przy ul. Tysiąclecia 78 w Katowicach wg faktur Katowickie Wodociągi S.A. w Katowicach za okres rozliczeniowy od 1.07.2011 r. do 31.12.2011 r.

Lp.	Okres rozliczenia miesiąc/rok	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m3 wg wodomierza zbiorniczego		Stosowana taryfa opłat w zł/m3 netto	Wartość netto w zł	Podatek VAT 8 %	Koszty w zł brutto
1	2	3		4	5	6	7
1	lipiec-grudzień 2011	woda	9 784	4,60	45 006,40	3 600,51	48 606,91
2		ścieki	9 784	5,66	55 377,44	4 430,20	59 807,64
Razem za okres rozliczeniowy		9 784		x	100 383,84	8 030,71	108 414,55

ad.b/

Zestawienie nr 1.1

**Rozliczenie należności z tyt. zużycia wody i odprowadzenia ścieków wg stanu wodomierza
zbiorniczego oraz wodomierzy indywidualnych, z wykazaniem indywidualnie dla lokali
mieszkalnych budynku przy ul. Tysiąclecia 78 w Katowicach,
różnic pomiędzy stanami ww. wodomierzy i zasad ich rozliczenia
w badanym okresie rozliczeniowym od 01.07.2011 r. do 31.12.2011 r.**

Nr mieszkania	Od	Do	Rzeczywiste zużycie wody w m3	Wartość brutto w zł	Zaliczki w zł	Saldo w zł
1	2011-07-01	2011-12-31	31	343,51	125,28	218,23
2	2011-07-01	2011-12-31	40	443,23	397,44	45,79
3	2011-07-01	2011-12-31	61	675,93	885,60	-209,67
4	2011-07-01	2011-12-31	49	542,96	540,00	2,96
5	2011-07-01	2011-12-31	33	365,66	51,84	313,82
6	2011-07-01	2011-12-31	77	853,23	892,08	-38,85
7	2011-07-01	2011-12-31	74	819,98	463,32	356,66
8	2011-07-01	2011-12-31	24	265,94	231,12	34,82
9	2011-07-01	2011-12-31	69	764,57	717,12	47,45
10	2011-07-01	2011-12-31	36	398,91	380,16	18,75
11	2011-07-01	2011-12-31	18	199,45	576,72	-377,27
12	2011-07-01	2011-12-31	54	598,36	723,60	-125,24
13	2011-07-01	2011-12-31	69	764,57	747,36	17,21
14	2011-07-01	2011-12-31	22	243,78	237,60	6,18
15	2011-07-01	2011-12-31	20	221,62	285,12	-63,50
16	2011-07-01	2011-12-31	17	188,38	244,08	-55,70
17	2011-07-01	2011-12-31	36	398,91	388,80	10,11
18	2011-07-01	2011-12-31	23	254,85	343,44	-88,59
19	2011-07-01	2011-12-31	54	598,36	671,76	-73,40
20	2011-07-01	2011-12-31	27	299,19	270,00	29,19
21	2011-07-01	2011-12-31	59	653,77	682,56	-28,79
22	2011-07-01	2011-12-31	50	554,04	570,24	-16,20
23	2011-07-01	2011-12-31	14	155,13	192,24	-37,11
24	2011-07-01	2011-12-31	72	797,82	780,00	17,82
25	2011-07-01	2011-12-31	34	376,75	522,72	-145,97
26	2011-07-01	2011-12-31	47	520,79	501,12	19,67

27	2011-07-01	2011-12-31	34	376,75	380,16	-3,41
28	2011-07-01	2011-12-31	14	155,13	300,24	-145,11
29	2011-07-01	2011-12-31	13	144,05	196,56	-52,51
30	2011-07-01	2011-12-31	6	66,49	118,80	-52,31
31	2011-07-01	2011-12-31	18	199,45	209,52	-10,07
32	2011-07-01	2011-12-31	71	786,74	805,68	-18,94
33	2011-07-01	2011-12-31	50	554,04	581,04	-27,00
34	2011-07-01	2011-12-31	65	720,25	628,56	91,69
35	2011-07-01	2011-12-31	15	166,21	196,56	-30,35
36	2011-07-01	2011-12-31	68	753,49	758,16	-4,67
37	2011-07-01	2011-12-31	29	321,34	330,48	-9,14
38	2011-07-01	2011-12-31	14	155,14	311,04	-155,90
39	2011-07-01	2011-12-31	30	332,42	326,16	6,26
40	2011-07-01	2011-12-31	64	709,17	740,88	-31,71
41	2011-07-01	2011-12-31	25	277,02	200,88	76,14
42	2011-07-01	2011-12-31	44	487,55	516,24	-28,69
43	2011-07-01	2011-12-31	51	565,12	557,28	7,84
44	2011-07-01	2011-12-31	17	188,38	205,60	-17,22
45	2011-07-01	2011-12-31	17	188,38	183,60	4,78
46	2011-07-01	2011-12-31	31	343,51	375,84	-32,33
47	2011-07-01	2011-12-31	9	99,73	87,48	12,25
48	2011-07-01	2011-12-31	87	964,03	1 038,96	-74,93
49	2011-07-01	2011-12-31	21	232,70	300,24	-67,54
50	2011-07-01	2011-12-31	54	598,36	533,52	64,84
51	2011-07-01	2011-12-31	43	476,47	434,16	42,31
52	2011-07-01	2011-12-31	62	687,01	473,04	213,97
53	2011-07-01	2011-12-31	23	254,85	319,68	-64,83
54	2011-07-01	2011-12-31	33	365,66	479,52	-113,86
55	2011-07-01	2011-12-31	48	531,87	581,04	-49,17
56	2011-07-01	2011-12-31	49	542,96	520,56	22,40
57	2011-07-01	2011-12-31	14	155,13	209,52	-54,39
58	2011-07-01	2011-12-31	72	797,82	702,00	95,82
59	2011-07-01	2011-12-31	13	144,05	192,24	-48,19
60	2011-07-01	2011-12-31	146	1 617,80	1 715,04	-97,24
61	2011-07-01	2011-12-31	6	66,49	64,80	1,69
62	2011-07-01	2011-12-31	32	354,58	406,08	-51,50
63	2011-07-01	2011-12-31	35	387,83	447,12	-59,29
64	2011-07-01	2011-12-31	30	332,42	324,00	8,42
65	2011-07-01	2011-12-31	69	764,57	714,96	49,61
66	2011-07-01	2011-12-31	36	398,91	397,44	1,47
67	2011-07-01	2011-12-31	0	0,00	8,64	-8,64
68	2011-07-01	2011-12-31	43	476,47	436,32	40,15
69	2011-07-01	2011-12-31	40	443,23	447,12	-3,89
70	2011-07-01	2011-12-31	72	797,82	784,08	13,74
71	2011-07-01	2011-12-31	10	110,81	51,84	58,97
72	2011-07-01	2011-12-31	66	731,33	650,16	81,17
73	2011-07-01	2011-12-31	64	709,17	710,64	-1,47
74	2011-07-01	2011-12-31	27	299,19	457,92	-158,73
75	2011-07-01	2011-12-31	9	99,73	103,68	-3,95
76	2011-07-01	2011-12-31	42	465,40	183,76	281,64
77	2011-07-01	2011-12-31	44	487,55	399,60	87,95
78	2011-10-01	2011-12-31	3	33,24	120,00	-86,76

79	2011-07-01	2011-12-31	39	432,15	440,64	-8,49
80	2011-07-01	2011-12-31	45	498,64	546,48	-47,84
81	2011-07-01	2011-12-31	1	11,08	0,00	11,08
82	2011-07-01	2011-12-31	82	908,63	883,44	25,19
83	2011-07-01	2011-12-31	19	210,53	200,88	9,65
84	2011-07-01	2011-12-31	154	1 706,44	1 514,16	192,28
85	2011-07-01	2011-12-31	48	531,87	578,88	-47,01
86	2011-07-01	2011-12-31	27	299,18	421,20	-122,02
87	2011-07-01	2011-12-31	73	808,89	853,20	-44,31
88	2011-07-01	2011-12-31	74	819,98	848,88	-28,90
89	2011-07-01	2011-12-31	38	421,07	172,80	248,27
90	2011-07-01	2011-12-31	29	321,34	332,64	-11,30
91	2011-07-01	2011-12-31	2	22,17	12,96	9,21
92	2011-07-01	2011-12-31	11	121,89	112,32	9,57
93	2011-07-01	2011-12-31	30	332,42	265,68	66,74
94	2011-07-01	2011-12-31	149	1 651,04	1 643,76	7,28
95	2011-07-01	2011-12-31	25	277,02	226,80	50,22
96	2011-07-01	2011-12-31	23	254,85	233,28	21,57
97	2011-07-01	2011-12-31	28	310,26	336,96	-26,70
98	2011-07-01	2011-12-31	37	410,00	423,36	-13,36
99	2011-07-01	2011-12-31	21	232,70	239,76	-7,06
100	2011-07-01	2011-12-31	15	166,21	200,88	-34,67
101	2011-07-01	2011-12-31	35	387,83	354,24	33,59
102	2011-07-01	2011-12-31	43	476,47	535,68	-59,21
103	2011-07-01	2011-12-31	38	421,07	0,00	421,07
104	2011-07-01	2011-12-31	16	177,29	0,00	177,29
105	2011-07-01	2011-12-31	38	421,07	358,56	62,51
106	2011-07-01	2011-12-31	45	498,64	546,48	-47,84
107	2011-07-01	2011-12-31	35	387,83	354,24	33,59
108	2011-07-01	2011-12-31	47	520,80	516,24	4,56
109	2011-07-01	2011-12-31	17	188,38	213,84	-25,46
110	2011-07-01	2011-12-31	26	288,11	276,64	11,47
111	2011-07-01	2011-12-31	76	842,14	918,00	-75,86
112	2011-07-01	2011-12-31	32	354,59	373,68	-19,09
113	2011-07-01	2011-12-31	0	0,00	0,00	0,00
114	2011-07-01	2011-12-31	0	0,00	43,20	-43,20
115	2011-07-01	2011-12-31	38	421,07	401,76	19,31
116	2011-07-01	2011-12-31	70	775,66	831,60	-55,94
117	2011-07-01	2011-12-31	43	476,47	516,24	-39,77
118	2011-07-01	2011-12-31	50	554,04	414,72	139,32
119	2011-07-01	2011-12-31	25	277,02	291,60	-14,58
120	2011-07-01	2011-12-31	48	531,87	449,28	82,59
121	2011-07-01	2011-12-31	26	288,10	410,40	-122,30
122	2011-07-01	2011-12-31	61	675,93	740,88	-64,95
123	2011-07-01	2011-12-31	11	121,89	315,36	-193,47
124	2011-07-01	2011-12-31	29	321,34	205,20	116,14
125	2011-07-01	2011-12-31	17	188,38	0,00	188,38
126	2011-07-01	2011-12-31	30	332,42	354,24	-21,82
127	2011-07-01	2011-12-31	21	232,70	263,52	-30,82
128	2011-07-01	2011-12-31	29	321,34	261,52	59,82
129	2011-07-01	2011-12-31	39	432,15	438,48	-6,33
130	2011-07-01	2011-12-31	11	121,89	177,12	-55,23

131	2011-07-01	2011-12-31	18	199,45	200,88	-1,43
132	2011-07-01	2011-12-31	74	819,98	928,80	-108,82
133	2011-07-01	2011-12-31	14	155,13	174,96	-19,83
134	2011-07-01	2011-12-31	40	443,24	358,56	84,68
135	2011-07-01	2011-12-31	47	520,80	648,00	-127,20
136	2011-07-01	2011-12-31	18	199,45	263,52	-64,07
137	2011-07-01	2011-12-31	87	964,03	844,56	119,47
138	2011-07-01	2011-12-31	20	221,62	235,44	-13,82
139	2011-10-01	2011-12-31	24	265,94	120,00	145,94
140	2011-07-01	2011-12-31	6	66,49	45,36	21,13
141	2011-07-01	2011-12-31	55	609,44	622,08	-12,64
142	2011-07-01	2011-12-31	54	598,36	483,84	114,52
143	2011-07-01	2011-12-31	54	598,36	667,44	-69,08
144	2011-07-01	2011-12-31	70	775,66	827,28	-51,62
145	2011-07-01	2011-12-31	14	155,13	220,32	-65,19
146	2011-07-01	2011-12-31	17	188,38	416,88	-228,50
147	2011-07-01	2011-12-31	61	675,93	678,24	-2,31
148	2011-07-01	2011-12-31	60	664,85	667,44	-2,59
149	2011-07-01	2011-12-31	17	188,38	200,88	-12,50
150	2011-07-01	2011-12-31	43	476,47	399,60	76,87
151	2011-07-01	2011-12-31	18	199,45	213,84	-14,39
152	2011-07-01	2011-12-31	34	376,75	480,00	-103,25
153	2011-07-01	2011-12-31	44	487,55	473,04	14,51
154	2011-07-01	2011-12-31	1	11,08	30,24	-19,16
155	2011-07-01	2011-12-31	11	121,89	146,88	-24,99
156	2011-07-01	2011-12-31	86	952,95	835,92	117,03
157	2011-07-01	2011-12-31	55	609,44	527,04	82,40
158	2011-07-01	2011-12-31	49	542,97	406,08	136,89
159	2011-07-01	2011-12-31	7	77,57	0,00	77,57
160	2011-07-01	2011-12-31	61	675,93	645,84	30,09
161	2011-07-01	2011-12-31	5	55,40	75,60	-20,20
162	2011-07-01	2011-12-31	32	354,59	332,64	21,95
163	2011-07-01	2011-12-31	34	376,76	414,72	-37,96
164	2011-07-01	2011-12-31	33	365,66	362,88	2,78
165	2011-07-01	2011-12-31	21	232,70	235,44	-2,74
166	2011-07-01	2011-12-31	22	243,78	276,48	-32,70
167	2011-07-01	2011-12-31	46	509,72	436,32	73,40
168	2011-07-01	2011-12-31	59	653,77	615,60	38,17
169	2011-07-01	2011-12-31	35	387,83	412,56	-24,73
170	2011-07-01	2011-12-31	115	1 274,29	1 194,48	79,81
171	2011-07-01	2011-12-31	79	875,38	246,24	629,14
172	2011-07-01	2011-12-31	66	731,33	732,24	-0,91
173	2011-07-01	2011-12-31	24	265,94	343,44	-77,50
174	2011-07-01	2011-12-31	55	609,44	1 021,68	-412,24
175	2011-07-01	2011-12-31	19	210,53	330,48	-119,95
176	2011-07-01	2011-12-31	14	155,13	259,20	-104,07
177	2011-07-01	2011-12-31	17	188,38	209,52	-21,14
178	2011-07-01	2011-12-31	24	265,94	250,56	15,38
179	2011-07-01	2011-12-31	33	365,66	375,84	-10,18
180	2011-07-01	2011-12-31	69	764,57	624,24	140,33
181	2011-07-01	2011-12-31	52	576,21	403,92	172,29
182	2011-07-01	2011-12-31	17	188,38	302,40	-114,02

183	2011-07-01	2011-12-31	44	487,55	393,12	94,43
184	2011-07-01	2011-12-31	6	66,49	192,24	-125,75
185	2011-07-01	2011-12-31	37	409,99	183,60	226,39
186	2011-07-01	2011-12-31	40	443,23	509,76	-66,53
187	2011-07-01	2011-12-31	18	199,45	222,48	-23,03
188	2011-07-01	2011-12-31	100	1 108,08	851,04	257,04
189	2011-07-01	2011-12-31	55	609,44	624,24	-14,80
190	2011-07-01	2011-12-31	34	376,75	423,36	-46,61
191	2011-07-01	2011-12-31	26	288,10	278,64	9,46
192	2011-07-01	2011-12-31	36	398,91	518,40	-119,49
193	2011-07-01	2011-12-31	55	609,44	665,28	-55,84
194	2011-07-01	2011-12-31	49	542,95	581,04	-38,09
195	2011-07-01	2011-12-31	48	531,87	511,92	19,95
196	2011-07-01	2011-12-31	38	421,07	557,28	-136,21
197	2011-07-01	2011-12-31	22	243,78	241,92	1,86
198	2011-07-01	2011-12-31	38	421,07	419,04	2,03
199	2011-07-01	2011-12-31	42	465,40	561,60	-96,20
200	2011-07-01	2011-12-31	15	166,21	300,24	-134,03
201	2011-07-01	2011-12-31	4	44,32	71,28	-26,96
202	2011-07-01	2011-12-31	114	1 263,21	1 386,72	-123,51
203	2011-07-01	2011-12-31	8	88,64	151,20	-62,56
204	2011-07-01	2011-12-31	52	576,21	470,88	105,33
205	2011-07-01	2011-12-31	47	520,80	490,32	30,48
206	2011-07-01	2011-12-31	31	343,51	166,32	177,19
207	2011-07-01	2011-12-31	23	254,85	244,08	10,77
208	2011-07-01	2011-12-31	98	1 085,91	1 116,72	-30,81
209	2011-07-01	2011-12-31	18	199,45	133,92	65,53
210	2011-07-01	2011-12-31	16	177,29	218,16	-40,87
211	2011-07-01	2011-12-31	28	310,26	388,80	-78,54
212	2011-07-01	2011-12-31	26	288,10	330,48	-42,38
213	2011-07-01	2011-12-31	28	310,26	343,44	-33,18
214	2011-07-01	2011-12-31	0	0,00	0,00	0,00
215	2011-07-01	2011-12-31	28	310,26	306,72	3,54
216	2011-07-01	2011-12-31	28	310,26	319,68	-9,42
217	2011-07-01	2011-12-31	60	664,85	723,60	-58,75
218	2011-07-01	2011-12-31	37	409,99	336,96	73,03
219	2011-07-01	2011-12-31	58	642,68	600,48	42,20
220	2011-07-01	2011-12-31	85	941,87	1 026,00	-84,13
221	2011-07-01	2011-12-31	68	753,49	693,36	60,13
222	2011-07-01	2011-12-31	20	221,62	300,24	-78,62
223	2011-07-01	2011-12-31	4	44,32	71,28	-26,96
224	2011-07-01	2011-12-31	53	587,28	596,16	-8,88
225	2011-07-01	2011-12-31	18	199,45	205,20	-5,75
226	2011-07-01	2011-12-31	94	1 041,59	1 157,76	-116,17
227	2011-07-01	2011-12-31	17	188,38	192,24	-3,86
228	2011-07-01	2011-12-31	93	1 030,51	984,96	45,55
Razem okres od 1.07.2011-31.12.2011			8943	99 095,55	98 973,04	122,51

Wnioski:

1. Zafakturowane przez Katowickie Wodociągi SA w Katowicach ceny wody i kanalizacji przedstawione w zestawieniu nr 1. są zgodne z cennikami obowiązującymi w okresie rozliczeniowym oraz ilością zużytej wody wykazanej przez wodomierz zbiorczy.

2. Poniesione przez Spółdzielnię koszty z tytułu dostawy wody i usług kanalizacyjnych, były równe sumie obciążeń użytkowników lokali (rozliczonych, wg zużycia wody i odprowadzonych ścieków w oparciu o wskazania wodomierzy indywidualnych lub ustalonych ryczałtów), zgodnie z „Regulaminem rozliczeń z tytułu pobierania wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 20/RN/2008 w dniu 8 maja 2008 roku ze zmianami wprowadzonymi uchwałami nr 16/RN/2010 z dnia 28 stycznia 2010 r., nr 78/RN/2010 z dnia 30 września 2010 r. i nr 7/RN/2011 z dnia 24 lutego 2011 r. („Koszty odczytu i rozliczenia zużycia wody, opłata abonamentowa uiszczana na rzecz dostawcy a także różnice między sumą wskazań wodomierzy w poszczególnych lokalach, a wskazaniem wodomierza głównego w danym budynku, księgowane są w koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości”) oraz zgodnie z art.26 ust.3 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. „o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków” (Dz. U. 72/01 poz. 747 z dnia 13 lipca 2001 r.).

3. Rozliczenie z losowo wybranym użytkownikiem, należności z tyt. zużycia wody i odprowadzonych ścieków zgodne były ze stanem licznika oraz obowiązująca ceną w w/w okresie. Rozliczenie indywidualne wykonane przez Śląskie Towarzystwo Budowlane Sp. z o.o. w sposób czytelny i zrozumiały przedstawia dokonane obliczenia.

2. Rozliczenie zużycia zimnej wody oraz odprowadzonych ścieków pomiędzy „usługodawcą a usługobiorcą” oraz „usługobiorcą” a użytkownikami lokali mieszkalnych budynku przy ul. Bolesława Chrobrego 9 w Katowicach za okres rozliczeniowy od 01.07.2011 r. – 31.12.2011 r.

Kolejność zamieszczenia danych :

a/ ilość zużytej wody i odprowadzonych ścieków oraz związane z tym koszty wg. stanu wodomierza zbiorczego budynku przy ul. Bolesława Chrobrego 9 w Katowicach (zestawienie nr 2)

b/ rozliczenie należności z tyt. zużycia wody i odprowadzenia ścieków wg stanu wodomierza zbiorczego oraz wodomierzy indywidualnych, z wykazaniem indywidualnie dla lokali mieszkalnych budynku przy ul. Bolesława Chrobrego 9 w Katowicach, różnic pomiędzy stanami w/w wodomierzy i zasad ich rozliczenia w badanym okresie rozliczeniowym od 1.07.2011 r. do 31.12.2011 r. (zestawienie nr 2.1)

c/ rozliczenie indywidualne przekazywane użytkownikowi lokalu wraz z obowiązującą i stosowaną przez przedsiębiorstwo wodociągowe ceną w badanym okresie rozliczeniowym oraz ilością zużytej wody wskazaną przez wodomierze:

ad. a/

Obowiązująca i stosowana (w badanym okresie) przez przedsiębiorstwo wodociągowe
cena:

netto: wody - 4,60 zł/m³,
ścieków - 5,66 zł/m³,

podatek „VAT” - 8 %

łącna cena wody i ścieków, brutto – 11,08 zł/m³

(cena ustalona zgodnie z zasadami określonymi w paragrafie 7 umowy nr 100531- KF/65/2008 z dn. 11.09.2008 r., o dostawę wody i odprowadzanie ścieków”).

Zestawienie nr 2.

Zużycie wody i odprowadzonych ścieków wg zbiorczego urządzenia pomiarowego (wodomierza) nr 704055 z zestawieniem poniesionych kosztów dla budynku przy ul. Bolesława Chrobrego 9 w Katowicach wg faktur Katowickie Wodociągi S.A. w Katowicach za okres rozliczeniowy od 1.07.2011 r. do 31.12.2011 r.

Lp.	Okres rozliczenia miesiąc/rok	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m ³ wg wodomierza zbiorczego		Stosowana taryfa opłat w zł/m ³ netto	Wartość netto w zł	Podatek VAT 8 %	Koszty w zł brutto
1	2	3		4	5	6	7
1	lipiec-grudzień 2011	woda	6 682	4,60	30 737,20	2 458,98	33 196,18
2		ścieki	6 682	5,66	37 820,12	3 025,61	40 845,73
Razem za okres rozliczeniowy		6 682		x	68 557,32	5 484,59	74 041,91

ad.b/

Zestawienie nr 2.1

Rozliczenie należności z tyt. zużycia wody i odprowadzenia ścieków wg stanu wodomierza zbiorczego oraz wodomierzy indywidualnych, z wykazaniem indywidualnie dla lokali mieszkalnych budynku przy ul. B. Chrobrego 9 w Katowicach, różnic pomiędzy stanami ww. wodomierzy i zasad ich rozliczenia w badanym okresie rozliczeniowym od 01.07.2011 r. do 31.12.2011 r.

Nr mieszkania	Od	Do	Rzeczywiste zużycie wody w m ³	Wartość brutto w zł	Zaliczki w zł	Saldo w zł
1	2011-07-01	2011-12-31	79	875,38	894,24	-18,86
2	2011-07-01	2011-12-31	10	110,81	80,00	30,81
3	2011-07-01	2011-12-31	17	188,38	218,16	-29,78
4	2011-07-01	2011-12-31	97	1 074,84	879,12	195,72
5	2011-07-01	2011-12-31	20	221,62	209,52	12,10
6	2011-07-01	2011-12-31	25	277,02	278,64	-1,62

7	2011-07-01	2011-12-31	43	476,47	412,56	63,91
8	2011-07-01	2011-12-31	1	11,08	172,80	-161,72
9	2011-07-01	2011-12-31	34	376,75	317,52	59,23
10	2011-07-01	2011-12-31	61	675,93	645,84	30,09
11	2011-07-01	2011-12-31	14	155,13	196,56	-41,43
12	2011-07-01	2011-12-31	15	166,21	205,20	-38,99
13	2011-07-01	2011-12-31	38	421,07	527,04	-105,97
14	2011-07-01	2011-12-31	2	22,17	155,52	-133,35
15	2011-07-01	2011-12-31	0	0,00	8,64	-8,64
16	2011-07-01	2011-12-31	53	587,28	673,92	-86,64
17	2011-07-01	2011-12-31	90	997,27	969,84	27,43
18	2011-07-01	2011-12-31	18	199,45	222,48	-23,03
19	2011-07-01	2011-12-31	47	520,80	509,76	11,04
20	2011-07-01	2011-12-31	43	476,47	496,80	-20,33
21	2011-07-01	2011-12-31	13	144,05	166,32	-22,27
22	2011-07-01	2011-12-31	74	819,98	265,68	554,30
23	2011-07-01	2011-12-31	35	387,83	570,24	-182,41
24	2011-07-01	2011-12-31	14	155,13	146,88	8,25
25	2011-07-01	2011-12-31	18	199,46	187,92	11,54
26	2011-07-01	2011-12-31	1	11,08	8,64	2,44
27	2011-07-01	2011-12-31	28	310,26	272,16	38,10
28	2011-07-01	2011-12-31	79	875,38	896,40	-21,02
29	2011-07-01	2011-12-31	49	542,96	533,52	9,44
30	2011-07-01	2011-12-31	13	144,05	112,32	31,73
31	2011-07-01	2011-12-31	51	565,12	598,32	-33,20
32	2011-07-01	2011-12-31	13	144,05	133,92	10,13
33	2011-07-01	2011-12-31	32	354,59	388,80	-34,21
34	2011-07-01	2011-12-31	20	221,62	192,24	29,38
35	2011-07-01	2011-12-31	39	432,15	436,32	-4,17
36	2011-07-01	2011-12-31	30	332,42	319,68	12,74
37	2011-07-01	2011-12-31	83	919,71	918,00	1,71
38	2011-07-01	2011-12-31	6	66,49	56,16	10,33
39	2011-07-01	2011-12-31	18	199,45	218,16	-18,71
40	2011-07-01	2011-12-31	32	354,59	321,84	32,75
41	2011-07-01	2011-12-31	39	432,15	434,16	-2,01
42	2011-07-01	2011-12-31	52	576,21	624,24	-48,03
43	2011-07-01	2011-12-31	40	443,23	455,76	-12,53
44	2011-07-01	2011-12-31	28	310,26	520,56	-210,30
45	2011-07-01	2011-12-31	24	265,94	248,40	17,54
46	2011-07-01	2011-12-31	81	897,55	1 105,92	-208,37
47	2011-07-01	2011-12-31	17	188,38	183,60	4,78
48	2011-07-01	2011-12-31	24	265,93	209,52	56,41
49	2011-07-01	2011-12-31	70	775,66	768,96	6,70
50	2011-07-01	2011-12-31	19	210,53	205,20	5,33
51	2011-07-01	2011-12-31	62	687,01	712,80	-25,79
52	2011-07-01	2011-12-31	58	642,68	678,24	-35,56
53	2011-07-01	2011-12-31	15	166,21	187,92	-21,71
54	2011-07-01	2011-12-31	31	343,51	365,04	-21,53
55	2011-07-01	2011-12-31	45	498,64	550,80	-52,16
56	2011-07-01	2011-12-31	17	188,38	209,52	-21,14
57	2011-07-01	2011-12-31	25	277,02	267,84	9,18
58	2011-07-01	2011-12-31	75	831,06	686,88	144,18

59	2011-07-01	2011-12-31	40	443,23	494,64	-51,41
60	2011-07-01	2011-12-31	16	177,30	179,28	-1,98
61	2011-07-01	2011-12-31	95	1 052,68	1 043,28	9,40
62	2011-07-01	2011-12-31	17	188,38	179,28	9,10
63	2011-07-01	2011-12-31	39	432,15	159,84	272,31
64	2011-07-01	2011-12-31	76	842,14	956,88	-114,74
65	2011-07-01	2011-12-31	55	609,44	686,88	-77,44
66	2011-07-01	2011-12-31	41	454,31	462,24	-7,93
67	2011-07-01	2011-12-31	28	310,26	317,52	-7,26
68	2011-07-01	2011-12-31	23	254,85	228,96	25,89
69	2011-07-01	2011-12-31	58	642,68	555,12	87,56
70	2011-07-01	2011-12-31	28	310,26	1 200,00	-889,74
71	2011-07-01	2011-12-31	34	376,75	388,80	-12,05
72	2011-07-01	2011-12-31	27	299,19	295,92	3,27
73	2011-07-01	2011-12-31	24	265,94	442,80	-176,86
74	2011-07-01	2011-12-31	38	421,07	291,60	129,47
75	2011-07-01	2011-12-31	34	376,75	410,40	-33,65
76	2011-07-01	2011-12-31	17	188,38	187,92	0,46
77	2011-07-01	2011-12-31	79	875,38	794,88	80,50
78	2011-07-01	2011-12-31	33	365,67	127,44	238,23
79	2011-07-01	2011-12-31	22	243,78	84,24	159,54
80	2011-07-01	2011-12-31	1	11,08	25,92	-14,84
81	2011-07-01	2011-12-31	98	1 085,91	1 082,16	3,75
82	2011-07-01	2011-12-31	85	941,87	954,72	-12,85
83	2011-07-01	2011-12-31	45	498,64	293,76	204,88
84	2011-07-01	2011-12-31	32	354,58	332,64	21,94
85	2011-07-01	2011-12-31	25	277,02	259,20	17,82
86	2011-07-01	2011-12-31	0	-10,00	0,00	-10,00
87	2011-07-01	2011-12-31	15	166,21	174,96	-8,75
88	2011-07-01	2011-12-31	54	598,36	382,32	216,04
89	2011-07-01	2011-12-31	11	121,89	138,24	-16,35
90	2011-07-01	2011-12-31	13	144,05	149,04	-4,99
91	2011-07-01	2011-12-31	35	387,83	388,80	-0,97
92	2011-07-01	2011-12-31	13	144,05	200,88	-56,83
93	2011-07-01	2011-12-31	1	11,08	120,00	-108,92
94	2011-07-01	2011-12-31	64	709,17	671,76	37,41
95	2011-07-01	2011-12-31	33	365,66	414,72	-49,06
96	2011-07-01	2011-12-31	17	188,38	192,24	-3,86
97	2011-07-01	2011-12-31	4	44,32	149,04	-104,72
98	2011-07-01	2011-12-31	13	144,05	146,88	-2,83
99	2011-07-01	2011-12-31	47	520,80	444,96	75,84
100	2011-07-01	2011-12-31	27	299,19	330,48	-31,29
101	2011-07-01	2011-12-31	5	55,40	64,80	-9,40
102	2011-07-01	2011-12-31	17	188,38	453,60	-265,22
103	2011-07-01	2011-12-31	31	343,51	311,04	32,47
104	2011-07-01	2011-12-31	4	44,32	151,20	-106,88
105	2011-07-01	2011-12-31	66	731,33	792,72	-61,39
106	2011-07-01	2011-12-31	88	975,11	1 051,92	-76,81
107	2011-07-01	2011-12-31	22	243,78	341,28	-97,50
108	2011-07-01	2011-12-31	34	376,75	393,12	-16,37
109	2011-07-01	2011-12-31	67	742,42	768,96	-26,54
110	2011-07-01	2011-12-31	28	310,27	285,12	25,15

111	2011-07-01	2011-12-31	11	121,89	64,80	57,09
112	2011-07-01	2011-12-31	31	343,51	362,88	-19,37
113	2011-07-01	2011-12-31	15	166,21	192,24	-26,03
114	2011-07-01	2011-12-31	40	443,23	419,04	24,19
115	2011-07-01	2011-12-31	54	598,36	518,40	79,96
116	2011-07-01	2011-12-31	15	166,21	159,84	6,37
117	2011-07-01	2011-12-31	61	675,93	825,12	-149,19
118	2011-07-01	2011-12-31	30	332,42	367,20	-34,78
119	2011-07-01	2011-12-31	24	265,94	239,76	26,18
120	2011-07-01	2011-12-31	72	797,82	632,88	164,94
121	2011-07-01	2011-12-31	73	808,89	768,96	39,93
122	2011-07-01	2011-12-31	2	22,17	30,24	-8,07
123	2011-07-01	2011-12-31	69	764,57	859,68	-95,11
124	2011-07-01	2011-12-31	73	808,89	753,84	55,05
125	2011-07-01	2011-12-31	21	232,70	432,00	-199,30
126	2011-07-01	2011-12-31	54	598,36	587,52	10,84
127	2011-07-01	2011-12-31	41	454,31	345,60	108,71
128	2011-07-01	2011-12-31	10	110,81	157,68	-46,87
129	2011-07-01	2011-12-31	69	764,57	663,12	101,45
130	2011-07-01	2011-12-31	64	709,17	684,72	24,45
131	2011-07-01	2011-12-31	29	321,34	326,16	-4,82
132	2011-07-01	2011-12-31	23	254,85	226,80	28,05
133	2011-07-01	2011-12-31	35	387,83	393,12	-5,29
134	2011-07-01	2011-12-31	28	310,26	488,16	-177,90
135	2011-07-01	2011-12-31	40	443,23	423,36	19,87
136	2011-07-01	2011-12-31	48	531,87	563,76	-31,89
137	2011-07-01	2011-12-31	87	964,03	997,92	-33,89
138	2011-07-01	2011-12-31	29	321,34	324,00	-2,66
139	2011-07-01	2011-12-31	22	243,78	254,88	-11,10
140	2011-07-01	2011-12-31	1	11,08	60,48	-49,40
141	2011-07-01	2011-12-31	32	354,59	412,56	-57,97
142	2011-07-01	2011-12-31	76	842,14	905,04	-62,90
143	2011-07-01	2011-12-31	34	376,75	183,76	192,99
144	2011-07-01	2011-12-31	0	0,00	0,00	0,00
145	2011-07-01	2011-12-31	14	155,13	376,80	-221,67
146	2011-07-01	2011-12-31	29	321,34	302,40	18,94
147	2011-07-01	2011-12-31	24	265,94	272,16	-6,22
148	2011-07-01	2011-12-31	48	531,87	585,36	-53,49
149	2011-07-01	2011-12-31	9	99,73	66,96	32,77
150	2011-07-01	2011-12-31	9	99,73	151,20	-51,47
151	2011-07-01	2011-12-31	49	542,96	503,28	39,68
152	2011-07-01	2011-12-31	0	0,00	235,44	-235,44
153	2011-07-01	2011-12-31	7	77,57	95,04	-17,47
154	2011-07-01	2011-12-31	13	144,05	127,44	16,61
155	2011-07-01	2011-12-31	3	33,24	38,88	-5,64
156	2011-07-01	2011-12-31	36	398,91	438,48	-39,57
157	2011-07-01	2011-12-31	48	531,87	447,12	84,75
158	2011-07-01	2011-12-31	0	0,00	0,00	0,00
159	2011-07-01	2011-12-31	53	587,28	514,08	73,20
160	2011-07-01	2011-12-31	61	675,93	533,52	142,41
161	2011-07-01	2011-12-31	63	698,09	719,28	-21,19
162	2011-07-01	2011-12-31	25	277,02	263,52	13,50

163	2011-07-01	2011-12-31	8	88,64	150,00	-61,36
164	2011-07-01	2011-12-31	6	66,49	223,20	-156,71
165	2011-07-01	2011-12-31	98	1 085,91	995,76	90,15
166	2011-07-01	2011-12-31	65	720,25	261,36	458,89
167	2011-07-01	2011-12-31	33	365,66	462,24	-96,58
168	2011-07-01	2011-12-31	94	1 041,59	905,04	136,55
169	2011-07-01	2011-12-31	13	144,05	125,28	18,77
170	2011-07-01	2011-12-31	23	254,86	239,76	15,10
171	2011-07-01	2011-12-31	18	199,45	200,88	-1,43
172	2011-07-01	2011-12-31	54	598,36	628,56	-30,20
173	2011-07-01	2011-12-31	24	265,94	319,68	-53,74
174	2011-07-01	2011-12-31	26	288,10	278,64	9,46
175	2011-07-01	2011-12-31	50	554,04	522,72	31,32
Razem okres od 1.07.2011-31.12.2011			6212	68 823,90	69 797,04	-973,14

Wnioski:

1. Zafakturowane przez Katowickie Wodociągi SA w Katowicach ceny wody i kanalizacji przedstawione w zestawieniu nr 1. są zgodne z cennikami obowiązującymi w okresie rozliczeniowym oraz ilością zużytej wody wykazanej przez wodomierz zbiorczy.

2. Poniesione przez Spółdzielnię koszty z tytułu dostawy wody i usług kanalizacyjnych, były równe sumie obciążeń użytkowników lokali (rozliczonych, wg zużycia wody i odprowadzonych ścieków w oparciu o wskazania wodomierzy indywidualnych lub ustalonych ryczałtów), zgodnie z „Regulaminem rozliczeń z tytułu pobierania wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 20/RN/2008 w dniu 8 maja 2008 roku ze zmianami wprowadzonymi uchwałami nr 16/RN/2010 z dnia 28 stycznia 2010 r., nr 78/RN/2010 z dnia 30 września 2010 r. i nr 7/RN/2011 z dnia 24 lutego 2011 r. („Koszty odczytu i rozliczenia zużycia wody, opłata abonamentowa uiszczana na rzecz dostawcy a także różnice między sumą wskazań wodomierzy w poszczególnych lokalach, a wskazaniem wodomierza głównego w danym budynku, księgowane są w koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości”) oraz zgodnie z art.26 ust.3 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. „o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków” (Dz. U. 72/01 poz. 747 z dnia 13 lipca 2001 r.).

3. Rozliczenie z losowo wybranym użytkownikiem, należności z tyt. zużycia wody i odprowadzonych ścieków zgodne były ze stanem licznika oraz obowiązująca ceną w w/w okresie. Rozliczenie indywidualne wykonane przez Śląskie Towarzystwo Budowlane Sp. z o.o. w sposób czytelny i zrozumiały przedstawia dokonane obliczenia.

Załącznik nr 19

Kserokopie faktur VAT przedsiębiorstwa Katowickie Wodociągi SA w Katowicach za dostawę i odprowadzenie ścieków za badany okres rozliczeniowy dla budynków przy ul. Tysiąclecia 78 i Bolesława Chrobrego 9 w Katowicach

Ksero rozliczeń indywidualnych przekazanych mieszkańcom.

Cenniki za usługi w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.

II. Zasady i warunki dostawy i rozliczania energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali mieszkalnych i podgrzania centralnej ciepłej wody, rozliczeń pomiędzy dostawcą, odbiorcą oraz użytkownikami lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w badanym okresie, określone zostały w oparciu o:

- Ustawę z dnia 10.04.1997 r. „Prawo energetyczne” (Dz. U. z 2003 roku nr 153 poz. 1504 z późn. zm.),
- Umowę sprzedaży ciepła oraz jego przesył,
- Statut Spółdzielni,
- „Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 68/RN/2005 wraz z późniejszymi zmianami.

Sprawdzenie prawidłowości rozliczeń, pomiędzy przedsiębiorstwem ciepłowniczym oraz Spółdzielnią a użytkownikami lokali, dokonano w zakresie:

- a/ zgodności zafakturowanych przez dostawcę Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Katowicach, należności z tytułu zamówionej mocy i dostarczonej energii cieplnej dla celów ogrzewania lokali z umową o dostawę energii cieplnej do obiektów i na cele zgłoszone w zleceniach „odbiorcy”,
- b/ zgodności poniesionych kosztów przez SM „PIAST” w Katowicach z sumą opłat przypadających na poszczególnych użytkowników lokali,
- c/ zgodności rozliczeń z indywidualnymi odbiorcami ciepła dostarczanego na cele ogrzewania lokalu mieszkalnego i rozliczania ponoszonych kosztów i opłat na ich pokrycie zgodnie z powołanym wyżej „Regulaminem”.

1/ Rozliczenie kosztów dostarczonej energii cieplnej na cele ogrzewania lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Tysiąclecia 7 w Katowicach, za okres rozliczeniowy od 01.06.2010 r. do 31.05.2011 r.

Kolejność zamieszczenia danych:

- a/ poniesione przez Spółdzielnię koszty (netto i brutto) i ich zgodność z warunkami i taryfami umowy sprzedaży ciepła zawartej z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w Katowicach (zestawienie nr 3) oraz zużyciem wykazanym przez liczniki ciepła
- b/ poniesione koszty dostawy energii cieplnej oraz opłat obciążających poszczególne lokale budynku przy ul. Tysiąclecia 7 w Katowicach, za okres rozliczeniowy od 01.06.2010 r. do 31.05.2011 r. z uwzględnieniem wnoszonych zaliczek na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej /zestawienie nr 3.1./
- c/ rozliczenie indywidualne kosztów lokalu mieszkalnego budynku

ad. a/

Obowiązująca i stosowana taryfa opłat za dostawę energii cieplnej

zamówiona moc	4 428,75 zł/MW/m-c
przesył stały	4 761,96 zł/MW/m-c
cena ciepła	17,27 zł/GJ
przesył zmienny	9,02 zł/GJ

podatek VAT – 22% i 23% od 1.01.2011 r.

(taryfy zgodne zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. 4 umowy nr 14/ KE/3/A/2001 z dnia 18.01.2001 r., o dostawę energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali i cw.u.)

***Koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania budynku
przy ul. Tysiąclecia 7 w Katowicach
w okresie rozliczeniowym od 1.06.2010 r. do 31.05.2011 r.
wg faktur dostawcy - PEC w Katowicach***

<i>Okres rozliczeniowy</i>	<i>Koszty stałe w zł (netto)</i>	<i>Podatek VAT w zł</i>	<i>Koszty stałe w zł (brutto)</i>	<i>Koszty zmienne w zł (netto)</i>	<i>Podatek VAT w zł</i>	<i>Koszty zmienne w zł (brutto)</i>	<i>Razem koszty zakupu energii cieplnej w zł (brutto)</i>
01.06.2010 r. - 31.05.2011 r.	9 752,54	2 188,12	11 940,66	13 777,28	3 103,24	16 880,52	28 821,18

Zestawienie nr 3.1.

Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy energii cieplnej oraz opłat obciążających poszczególnych użytkowników lokali (z uwzględnieniem wnoszonych zaliczek na ich pokrycie), budynku przy ul. Tysiąclecia 7 w Katowicach w okresie rozliczeniowym od 01.06.2010 do 31.05.2011 roku – przedstawia załącznik nr 20 : ZBIORCZE ZESTAWIENIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA wykonane przez Śląskie Towarzystwo Budowlane Sp. z o.o. w Siemianowicach Śląskich

Wnioski :

1. Zafakturowane przez PEC w Katowicach, koszty (poniesione przez Spółdzielnię) zgodne są z ustaleniami umowy, o której mowa w pkt „a” i uwzględniają obowiązujące dla w/w okresu „taryfy dla ciepła” stanowiące integralną część umowy.
2. Suma opłat przypadających na użytkowników lokali w budynku przy ul. Tysiąclecia 7 w Katowicach, jest równa kosztom z tyt. dostawy energii cieplnej poniesionych przez Spółdzielnię za okres rozliczeniowy dla tego budynku.
3. Rozliczanie indywidualne kosztów i przychodów z w/w tytułu zgodne jest z postanowieniami „Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

i przygotowania ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 68/RN/2005 wraz z późniejszymi zmianami oraz z postanowieniami art. 45a ustawy „Prawo energetyczne”.

4. Rozliczenie indywidualne kosztów centralnego ogrzewania wykonane przez Śląskie Towarzystwo Budowlane Sp. z o.o. w Siemianowicach Śląskich, w sposób czytelny i zrozumiały przedstawia dokonane obliczenia.

2/ Rozliczenie kosztów dostarczonej energii cieplnej na cele ogrzewania lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Bolesława Chrobrego 9 w Katowicach, za okres rozliczeniowy od 01.06.2010 r. do 31.05.2011 r.

Kolejność zamieszczenia danych:

a/ poniesione przez Spółdzielnię koszty (netto i brutto) i ich zgodność z warunkami i taryfami umowy sprzedaży ciepła zawartej z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej (zestawienie nr 4) oraz zużyciem wykazanym przez liczniki ciepła

b/ poniesione koszty dostawy energii cieplnej oraz opłat obciążających poszczególne lokale budynku przy ul. Bolesława Chrobrego 9 w Katowicach, za okres rozliczeniowy od 01.06.2010 r. do 31.05.2011 r. z uwzględnieniem wnoszonych zaliczek na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej /zestawienie nr 4.1./

c/ rozliczenie indywidualne kosztów lokalu mieszkalnego budynku

ad. a/

Zestawienie nr 4.

Obowiązująca i stosowana taryfa opłat za dostawę energii cieplnej

zamówiona moc	4 428,75 zł/MW/m-c
przesył stały	4 761,96 zł/MW/m-c
cena ciepła	17,27 zł/GJ
przesył zmienny	9,02 zł/GJ

podatek VAT – 22% i 23% od 1.01.2011 r.

(taryfy zgodne zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. 4 umowy nr 14/ KE/3/A/2001 z dnia 18.01.2001 r., o dostawę energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali i cw.u.)

Koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania budynku przy ul. Bolesława Chrobrego 9 w Katowicach w okresie rozliczeniowym od 1.06.2010 r. do 31.05.2011 r. wg faktur dostawcy - PEC w Katowicach

<i>Okres rozliczeniowy</i>	<i>Koszty stałe w zł (netto)</i>	<i>Podatek VAT w zł</i>	<i>Koszty stałe w zł (brutto)</i>	<i>Koszty zmienne w zł (netto)</i>	<i>Podatek VAT w zł</i>	<i>Koszty zmienne w zł (brutto)</i>	<i>Razem koszty zakupu energii cieplnej w zł (brutto)</i>

01.06.2010 r. - 31.05.2011 r.	54 305,89	12 181,22	66 487,11	85 421,51	19 238,96	104 660,47	171 147,58
----------------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------

Zestawienie nr 4.1.

Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy energii cieplnej oraz opłat obciążających poszczególnych użytkowników lokali (z uwzględnieniem wnoszonych zaliczek na ich pokrycie), budynku przy ul. Bolesława Chrobrego 9 w Katowicach w okresie rozliczeniowym od 01.06.2010 do 31.05.2011 roku – przedstawia załącznik nr 20 : ZBIORCZE ZESTAWIENIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA wykonane przez Śląskie Towarzystwo Budowlane Sp. z o.o. w Siemianowicach Śląskich

Wnioski :

1. Zafakturowane przez PEC w Katowicach, koszty (poniesione przez Spółdzielnię) zgodne są z ustaleniami umowy, o której mowa w pkt „a” i uwzględniają obowiązujące dla w/w okresu „taryfy dla ciepła” stanowiące integralną część umowy.
2. Suma opłat przypadających na użytkowników lokali w budynku przy ul. Tysiąclecia 7 w Katowicach, jest równa kosztom z tyt. dostawy energii cieplnej poniesionych przez Spółdzielnię za okres rozliczeniowy dla tego budynku.
3. Rozliczanie indywidualne kosztów i przychodów z w/w tytułu zgodne jest z postanowieniami „Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach” zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 68/RN/2005 wraz z późniejszymi zmianami oraz z postanowieniami art. 45a ustawy „Prawo energetyczne”.
4. Rozliczenie indywidualne kosztów centralnego ogrzewania wykonane przez Śląskie Towarzystwo Budowlane Sp. z o.o. w Siemianowicach Śląskich, w sposób czytelny i zrozumiały przedstawia dokonane obliczenia.

Załącznik nr 20

Kserokopie faktur VAT za dostawę energii cieplnej dla budynków przy ul. Tysiąclecia 7 i Bolesława Chrobrego 9 w Katowicach za badany okres rozliczeniowy.

Taryfy dla ciepła PEC w Katowicach

Rozliczenia indywidualne członków Spółdzielni wykonane przez Śląskie Towarzystwo Budowlane Sp. z o.o. w Siemianowicach Śląskich

3/ Rozliczenie zużycia ciepłej wody i odprowadzenia ścieków oraz kosztów jej podgrzania dla budynku przy ul. Zawiszy Czarnego 6 w Katowicach, za okres rozliczeniowy od 01.07.2011 r. do 31.12.2011 r.

Kolejność zamieszczenia danych :

- a/ koszty zużycia wody i odprowadzonych ścieków dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej dla budynku przy ul. Zawiszy Czarnego 6 w Katowicach wg

zafakturowanych należności dostawcy za okres rozliczeniowy od 1 lipca do 31 grudnia 2011 roku.

b/ koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb c.w.u dla budynku przy ul. Zawiszy Czarnego 6 w Katowicach wg zafakturowanych należności dostawcy za okres rozliczeniowy od 1 lipca do 31 grudnia 2011 roku.

c/ poniesione i rozliczone koszty wg rzeczywistego zużycia c.w.u. i odprowadzonych ścieków oraz przygotowania (podgrzania) ciepłej wody użytkowej dla lokali budynku przy ul. Zawiszy Czarnego 6 w Katowicach.

Zestawienie nr 5.

Obowiązująca i stosowana (w badanym okresie) przez przedsiębiorstwo wodociągowe cena:

netto: wody - 4,60 zł/m³,

ścieków - 5,66 zł/m³,

podatek „VAT” - 8 %

łącna cena wody i ścieków, brutto – 11,08 zł/m³

(cena ustalona zgodnie z zasadami określonymi w paragrafie 7 umowy nr 100531- KF/65/2008 z dn. 11.09.2008 r., o dostawę wody i odprowadzanie ścieków”).

Obowiązująca i stosowana taryfa opłat (w okresie rozliczeniowym) za dostawę energii cieplnej :

zamówiona moc	4 684,37 zł/MW/m-c
przesył stały	4 818,28 zł/MW/m-c
cena ciepła	18,27 zł/GJ
przesył zmienny	9,12 zł/GJ

podatek VAT – 23%

(taryfy zgodne zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. 4 umowy nr 14 - KE/3/A/2001 z dnia 18.01.2001 r., o dostawę energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali i cw.u.)

Koszt zużycia wody i odprowadzonych ścieków dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej wg zbiorczego urządzenia pomiarowego w wymienniku ciepła (wodomierz nie rozliczeniowy) budynku przy ul. Zawiszy Czarnego 6 w Katowicach oraz poniesionych kosztów z w/w tytułu wg faktur RPW i K i PEC w Katowicach za okres rozliczeniowy od 1.07.2011 r. do 31.12.2011 r.

Lp.	Okres rozliczenia miesiąc/rok	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m ³ wg wodomierza zbiorczego	Stosowana taryfa opłat w zł/m ³ netto	Wartość netto w zł	Podatek VAT 8 %	Koszty w zł brutto
1	2	3	4	5	6	7
1	lipiec-grudzień 2011	woda	4,60	16 900,40	1 352,03	18 252,43
2		ścieki	5,66	20 794,84	1 663,59	22 458,43

Razem za okres rozliczeniowy 1.07.2011r. - 31.12.2011r.	3674	x	37 695,24	3 015,62	40 710,86
--	-------------	----------	------------------	-----------------	------------------

Zestawienie nr 5.1.

*Koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb c.w.u
w budynku przy ul. Zawiszy Czarnego 6 w Katowicach
w okresie rozliczeniowym od 1.01.2010 r. do 30.06.2011 r.
wg faktur dostawcy - PEC w Katowicach*

Okres rozliczeniowy	Koszty stałe w zł (netto)	Podatek VAT w zł	Koszty stałe w zł (brutto)	Koszty zmienne w zł (netto)	Podatek VAT w zł	Koszty zmienne w zł (brutto)	Razem koszty zakupu energii cieplnej w zł (brutto)
01.07.2011-31.12.2011 r.	10 703,54	2 354,78	13 058,32	25 951,88	5 709,41	31 661,29	44 719,61

Zestawienie nr 5.2

Poniesione i rozliczone koszty wg. rzeczywistego zużycia c.w.u. i odprowadzonych ścieków oraz przygotowania (podgrzania) ciepłej wody użytkowej dla lokali w budynku przy ul. Zawiszy Czarnego 6 w Katowicach za okres rozliczeniowy od 01.07.2011r. - 31.12.2011r.

Nr mieszkania	Od	Do	Rzeczywiste zużycie wody w m ³	Poniesione koszty dostawy c.w.u. (w zł)	Zaliczki na pokrycie kosztów dostawy c.w.u. (w zł)	Różnica do rozliczenia z użytkownikami lokali z tyt. poniesionych kosztów zużycia wody dla potrzeb c.w.u.
1	2011-07-01	2011-12-31	24	303,62	456,50	-152,88
2	2011-07-01	2011-12-31	0	66,96	9,84	57,12
3	2011-07-01	2011-12-31	10	165,57	150,26	15,31
4	2011-07-01	2011-12-31	10	165,57	198,04	-32,47
5	2011-07-01	2011-12-31	10	165,57	138,08	27,49
6	2011-07-01	2011-12-31	10	165,57	168,20	-2,63
7	2011-07-01	2011-12-31	34	402,23	437,42	-35,19
8	2011-07-01	2011-12-31	39	451,54	483,70	-32,16
9	2011-07-01	2011-12-31	22	283,91	379,20	-95,29
10	2011-07-01	2011-12-31	4	106,41	217,73	-111,32
11	2011-07-01	2011-12-31	20	264,18	397,14	-132,96
12	2011-07-01	2011-12-31	30	362,80	375,40	-12,60
13	2011-07-01	2011-12-31	41	471,26	550,90	-79,64
14	2011-07-01	2011-12-31	15	214,88	189,02	25,86
15	2011-07-01	2011-12-31	15	214,88	211,04	3,84
16	2011-07-01	2011-12-31	0	0,00	0,00	0,00

17	2011-07-01	2011-12-31	7	135,99	108,56	27,43
18	2011-07-01	2011-12-31	7	135,99	101,90	34,09
19	2011-07-01	2011-12-31	1	76,82	70,04	6,78
20	2011-07-01	2011-12-31	14	205,02	373,72	-168,70
21	2011-07-01	2011-12-31	11	175,43	169,34	6,09
22	2011-07-01	2011-12-31	11	175,43	193,36	-17,93
23	2011-07-01	2011-12-31	18	244,46	257,08	-12,62
24	2011-07-01	2011-12-31	23	293,77	431,34	-137,57
25	2011-07-01	2011-12-31	28	343,07	405,56	-62,49
26	2011-07-01	2011-12-31	7	135,99	106,22	29,77
27	2011-07-01	2011-12-31	14	205,02	141,84	63,18
28	2011-07-01	2011-12-31	30	362,80	527,72	-164,92
29	2011-07-01	2011-12-31	28	343,07	416,58	-73,51
30	2011-07-01	2011-12-31	15	214,88	247,24	-32,36
31	2011-07-01	2011-12-31	19	254,33	291,52	-37,19
32	2011-07-01	2011-12-31	9	155,70	159,50	-3,80
33	2011-07-01	2011-12-31	5	116,27	103,04	13,23
34	2011-07-01	2011-12-31	8	145,85	159,50	-13,65
35	2011-07-01	2011-12-31	40	461,41	530,06	-68,65
36	2011-07-01	2011-12-31	20	264,18	345,36	-81,18
37	2011-07-01	2011-12-31	9	155,70	143,60	12,10
38	2011-07-01	2011-12-31	16	224,74	304,26	-79,52
39	2011-07-01	2011-12-31	12	185,30	189,02	-3,72
40	2011-07-01	2011-12-31	20	264,18	368,22	-104,04
41	2011-07-01	2011-12-31	29	352,94	420,32	-67,38
42	2011-07-01	2011-12-31	45	510,71	575,50	-64,79
43	2011-07-01	2011-12-31	12	185,30	225,22	-39,92
44	2011-07-01	2011-12-31	18	244,46	316,68	-72,22
45	2011-07-01	2011-12-31	13	195,15	205,54	-10,39
46	2011-07-01	2011-12-31	13	195,15	190,18	4,97
47	2011-07-01	2011-12-31	29	352,94	359,56	-6,62
48	2011-07-01	2011-12-31	22	283,91	376,04	-92,13
49	2011-07-01	2011-12-31	25	313,49	431,90	-118,41
50	2011-07-01	2011-12-31	0	0,00	0,00	0,00
51	2011-07-01	2011-12-31	19	254,33	301,36	-47,03
52	2011-07-01	2011-12-31	32	382,52	442,34	-59,82
53	2011-07-01	2011-12-31	15	214,88	309,18	-94,30
54	2011-07-01	2011-12-31	16	224,74	293,26	-68,52
55	2011-07-01	2011-12-31	27	333,21	446,66	-113,45
56	2011-07-01	2011-12-31	50	560,02	764,52	-204,50
57	2011-07-01	2011-12-31	21	274,04	411,06	-137,02
58	2011-07-01	2011-12-31	18	244,46	240,56	3,90
59	2011-07-01	2011-12-31	29	352,94	360,00	-7,06
60	2011-07-01	2011-12-31	3	96,54	44,28	52,26
61	2011-07-01	2011-12-31	14	205,02	219,70	-14,68
62	2011-07-01	2011-12-31	18	244,46	302,50	-58,04
63	2011-07-01	2011-12-31	14	205,02	239,38	-34,36
64	2011-07-01	2011-12-31	28	343,07	416,58	-73,51
65	2011-07-01	2011-12-31	11	175,43	163,84	11,59
66	2011-07-01	2011-12-31	4	106,41	82,22	24,19
67	2011-07-01	2011-12-31	12	185,30	169,34	15,96
68	2011-07-01	2011-12-31	0	66,96	0,00	66,96

69	2011-07-01	2011-12-31	17	234,60	242,88	-8,28
70	2011-07-01	2011-12-31	24	303,62	328,86	-25,24
71	2011-07-01	2011-12-31	12	185,30	189,02	-3,72
72	2011-07-01	2011-12-31	21	274,04	322,18	-48,14
73	2011-07-01	2011-12-31	13	195,15	211,04	-15,89
74	2011-07-01	2011-12-31	12	185,30	217,72	-32,42
75	2011-07-01	2011-12-31	21	274,04	308,02	-33,98
76	2011-07-01	2011-12-31	21	274,04	365,04	-91,00
77	2011-07-01	2011-12-31	6	126,12	203,32	-77,20
78	2011-07-01	2011-12-31	29	352,94	0,00	352,94
79	2011-07-01	2011-12-31	12	185,30	194,54	-9,24
80	2011-07-01	2011-12-31	22	283,91	392,82	-108,91
81	2011-07-01	2011-12-31	23	293,77	355,20	-61,43
82	2011-07-01	2011-12-31	10	165,57	154,00	11,57
83	2011-07-01	2011-12-31	9	155,70	191,36	-35,66
84	2011-07-01	2011-12-31	19	254,33	266,92	-12,59
85	2011-07-01	2011-12-31	20	264,18	309,18	-45,00
86	2011-07-01	2011-12-31	14	205,02	236,20	-31,18
87	2011-07-01	2011-12-31	14	205,02	291,24	-86,22
88	2011-07-01	2011-12-31	35	412,10	411,06	1,04
89	2011-07-01	2011-12-31	0	0,00	0,00	0,00
90	2011-07-01	2011-12-31	6	126,12	66,86	59,26
91	2011-07-01	2011-12-31	26	323,35	280,44	42,91
92	2011-07-01	2011-12-31	17	234,60	327,70	-93,10
93	2011-07-01	2011-12-31	10	165,57	228,38	-62,81
94	2011-07-01	2011-12-31	10	165,57	214,02	-48,45
95	2011-07-01	2011-12-31	8	145,85	108,56	37,29
96	2011-07-01	2011-12-31	27	333,21	419,16	-85,95
97	2011-07-01	2011-12-31	0	0,00	0,00	0,00
98	2011-07-01	2011-12-31	27	333,21	192,52	140,69
99	2011-07-01	2011-12-31	5	116,27	65,70	50,57
100	2011-07-01	2011-12-31	16	224,73	279,06	-54,33
101	2011-07-01	2011-12-31	30	362,80	409,90	-47,10
102	2011-07-01	2011-12-31	21	274,04	339,84	-65,80
103	2011-07-01	2011-12-31	13	195,15	205,54	-10,39
104	2011-07-01	2011-12-31	4	106,40	76,70	29,70
105	2011-07-01	2011-12-31	6	126,12	154,00	-27,88
106	2011-07-01	2011-12-31	0	0,00	0,00	0,00
107	2011-07-01	2011-12-31	23	293,77	374,88	-81,11
108	2011-07-01	2011-12-31	7	135,99	107,18	28,81
109	2011-07-01	2011-12-31	43	490,99	575,50	-84,51
110	2011-07-01	2011-12-31	15	214,88	336,36	-121,48
111	2011-07-01	2011-12-31	33	392,38	595,18	-202,80
112	2011-07-01	2011-12-31	5	116,27	82,22	34,05
113	2011-07-01	2011-12-31	12	185,30	165,02	20,28
114	2011-07-01	2011-12-31	3	96,54	51,54	45,00
115	2011-07-01	2011-12-31	3	96,54	0,00	96,54
116	2011-07-01	2011-12-31	29	352,94	463,16	-110,22
117	2011-07-01	2011-12-31	12	185,30	174,86	10,44
118	2011-07-01	2011-12-31	29	352,94	389,04	-36,10
119	2011-07-01	2011-12-31	34	402,23	420,90	-18,67
120	2011-07-01	2011-12-31	15	214,88	246,04	-31,16

121	2011-07-01	2011-12-31	24	303,62	309,76	-6,14
122	2011-07-01	2011-12-31	9	155,70	108,56	47,14
123	2011-07-01	2011-12-31	6	126,12	0,00	126,12
124	2011-07-01	2011-12-31	21	274,04	251,56	22,48
125	2011-07-01	2011-12-31	9	155,70	128,24	27,46
126	2011-07-01	2011-12-31	6	126,12	101,90	24,22
127	2011-07-01	2011-12-31	33	392,38	406,74	-14,36
128	2011-07-01	2011-12-31	6	126,12	97,56	28,56
129	2011-07-01	2011-12-31	4	106,41	65,70	40,71
130	2011-12-01	2011-12-31	0	0,00	0,00	0,00
131	2011-07-01	2011-12-31	25	313,49	334,36	-20,87
132	2011-07-01	2011-12-31	29	352,94	380,38	-27,44
133	2011-07-01	2011-12-31	12	185,30	219,70	-34,40
134	2011-07-01	2011-12-31	11	175,43	139,24	36,19
135	2011-07-01	2011-12-31	11	175,43	174,86	0,57
136	2011-07-01	2011-12-31	7	135,99	111,74	24,25
137	2011-07-01	2011-12-31	30	362,80	391,38	-28,58
138	2011-07-01	2011-12-31	10	165,57	227,24	-61,67
139	2011-07-01	2011-12-31	13	195,15	200,02	-4,87
140	2011-07-01	2011-12-31	12	185,30	286,00	-100,70
141	2011-07-01	2011-12-31	13	195,15	270,64	-75,49
142	2011-07-01	2011-12-31	7	135,99	118,40	17,59
143	2011-07-01	2011-12-31	5	116,27	82,22	34,05
144	2011-07-01	2011-12-31	10	165,57	221,72	-56,15
145	2011-07-01	2011-12-31	21	274,04	354,04	-80,00
146	2011-07-01	2011-12-31	7	135,99	92,06	43,93
147	2011-07-01	2011-12-31	14	205,02	220,88	-15,86
148	2011-07-01	2011-12-31	17	234,60	247,24	-12,64
149	2011-07-01	2011-12-31	9	155,70	117,56	38,14
150	2011-07-01	2011-12-31	58	638,91	855,98	-217,07
151	2011-07-01	2011-12-31	24	303,62	348,54	-44,92
152	2011-07-01	2011-12-31	12	185,30	105,06	80,24
153	2011-07-01	2011-12-31	23	293,77	333,18	-39,41
154	2011-07-01	2011-12-31	6	126,12	37,34	88,78
155	2011-07-01	2011-12-31	18	244,46	354,04	-109,58
156	2011-07-01	2011-12-31	10	165,57	169,34	-3,77
157	2011-07-01	2011-12-31	22	283,91	292,66	-8,75
158	2011-07-01	2011-12-31	16	224,74	257,08	-32,34
159	2011-07-01	2011-12-31	42	481,13	622,68	-141,55
160	2011-07-01	2011-12-31	14	205,02	297,00	-91,98
161	2011-07-01	2011-12-31	14	205,01	144,74	60,27
162	2011-07-01	2011-12-31	1	76,82	36,18	40,64
163	2011-07-01	2011-12-31	28	343,07	344,20	-1,13
164	2011-07-01	2011-12-31	18	244,46	247,24	-2,78
165	2011-07-01	2011-12-31	5	116,27	103,04	13,23
166	2011-07-01	2011-12-31	12	185,30	216,52	-31,22
167	2011-07-01	2011-12-31	20	264,18	371,70	-107,52
168	2011-07-01	2011-12-31	9	155,70	154,58	1,12
169	2011-07-01	2011-12-31	12	185,30	180,34	4,96
170	2011-07-01	2011-12-31	0	66,96	36,18	30,78
171	2011-07-01	2011-12-31	34	402,23	463,16	-60,93
172	2011-07-01	2011-12-31	28	343,07	420,32	-77,25

173	2011-07-01	2011-12-31	2	86,68	55,86	30,82
174	2011-07-01	2011-12-31	35	412,10	520,22	-108,12
175	2011-07-01	2011-12-31	8	145,85	79,29	66,56
176	2011-07-01	2011-12-31	25	313,49	389,04	-75,55
177	2011-07-01	2011-12-31	14	205,02	184,70	20,32
178	2011-07-01	2011-12-31	15	214,88	215,38	-0,50
179	2011-07-01	2011-12-31	7	135,99	92,06	43,93
180	2011-07-01	2011-12-31	18	244,46	257,08	-12,62
181	2011-07-01	2011-12-31	13	195,15	121,77	73,38
182	2011-07-01	2011-12-31	19	254,33	287,74	-33,41
183	2011-07-01	2011-12-31	18	244,46	181,52	62,94
184	2011-07-01	2011-12-31	17	234,60	282,24	-47,64
185	2011-07-01	2011-12-31	14	205,02	292,66	-87,64
186	2011-07-01	2011-12-31	13	195,15	190,18	4,97
187	2011-07-01	2011-12-31	7	135,99	66,86	69,13
188	2011-07-01	2011-12-31	11	175,43	38,52	136,91
189	2011-07-01	2011-12-31	21	274,04	368,54	-94,50
190	2011-07-01	2011-12-31	18	244,46	276,16	-31,70
191	2011-07-01	2011-12-31	11	175,43	163,84	11,59
192	2011-07-01	2011-12-31	12	185,30	204,38	-19,08
193	2011-07-01	2011-12-31	7	135,99	268,06	-132,07
194	2011-07-01	2011-12-31	28	343,07	508,04	-164,97
195	2011-07-01	2011-12-31	7	135,99	127,08	8,91
05006904	2011-07-01	2011-12-31	0	0,00	0,00	0,00
05006902	2011-07-01	2011-12-31	3	96,54	66,42	30,12
05006905	2011-07-01	2011-12-31	0	0,00	0,00	0,00
05006903	2011-07-01	2011-12-31	7	135,99	514,63	-378,64
05006907	2011-07-01	2011-12-31	6	126,12	68,88	57,24
05006901	2011-07-01	2011-12-31	5	116,27	63,96	52,31
Pom.gosp.	2011-07-01	2011-12-31	8	145,85	0,00	145,85
Razem za okres od 1.07.2011-31.12.2011			3212	44 664,25	49 291,54	-4 627,29

Wnioski:

1. Koszty zakupu ciepła na cele przygotowania c.w.u. dla budynku przy ul. ul. Zawiszy Czarnego 6 w Katowicach za okres rozliczeniowy od 1 lipca do 31 grudnia 2011 roku, ustalane zostały wg zasad określonych warunkami umowy na dostawę ciepła oraz obowiązujących taryf w w/w zakresie.

2. Suma opłat przypadających na użytkowników lokali w budynku przy ul. Zawiszy Czarnego 6 w Katowicach, równa jest sumie kosztów z tyt. dostawy energii cieplnej i wody, poniesionych przez Spółdzielnię za okres rozliczeniowy dla tego budynku. Łączne rozliczanie kosztów i przychodów z w/w tytułu zgodne jest z postanowieniami „Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach” zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 68/RN/2005 wraz z późniejszymi zmianami oraz z postanowieniami art. 45a ustawy „Prawo energetyczne”.

3. Rozliczenie indywidualne kosztów ciepłej wody użytkowej wykonane przez Śląskie Towarzystwo Budowlane Sp. z o.o. w Siemianowicach Śląskich i przekazane mieszkańcom w sposób czytelny i zrozumiały przedstawia dokonane obliczenia.

Załącznik nr 21

Kserokopie faktur VAT, za dostawę energii cieplnej i wody dla budynku przy ul. Zawiszy Czarnego 6 w Katowicach.

Rozliczenia indywidualne członków Spółdzielni.

4. Działalność ekonomiczno – finansowa Spółdzielni

4.1. Organizacja pionu finansowo-księgowego.

Aktualna struktura organizacyjna Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w pionie księgowym podlegającym bezpośrednio członkowi Zarządu zastępcy dyrektora ds. finansowych, przewiduje wg aktualnego schematu organizacyjnego przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej nr 85/RN/2011 w dniu 19 grudnia 2011 roku, następujące komórki organizacyjne :

- dział finansowy***
- dział księgowości***
- dział czynszów i sprzedaży***

Pełny zakres obowiązków i kompetencji pionu księgowo - finansowego zawiera – „Regulamin organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach”.

Przyjęta i zatwierdzona przez Radę Nadzorczą struktura organizacyjna Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach dostosowana była do bieżących potrzeb Spółdzielni, z uwzględnieniem jej wielkości.

Szczegółowe zasady gospodarki finansowej oraz tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni, określone zostały w regulaminach wyszczególnionych w wykazie obowiązujących w latach 2009 – 2011 „Regulaminów wewnętrznych Spółdzielni” przyjętych uchwałami Rady Nadzorczej.

4.2. Gospodarka finansowa Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego (§ 55 Statutu SM „PIAST” w Katowicach).

W zakresie gospodarki finansowej, aktualny Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w oparciu o postanowienia § 56 ust. 1 normuje tworzenie funduszy własnych wymienionych poniżej:

- 1/ *fundusz zasobowy*
- 2/ *fundusz udziałowy*
- 3/ *fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,*
- 4/ *fundusz remontowy odrębnie dla każdej nieruchomości,*
- 5/ *fundusz rezerwowy*

Zgodnie z postanowieniami § 56 ust. 3 Statutu Spółdzielnia może tworzyć także m.in. następujące fundusze celowe :

- 1/ *fundusz inwestycyjny,*
- 2/ *fundusz na spłaty kredytów i odsetek,*
- 3/ *fundusze na rzecz załogi.*

Powyższe fundusze oraz inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

Stan funduszy własnych Spółdzielni na koniec rocznych okresów sprawozdawczych 2009 - 2011 r., określają wielkości zawarte w tabeli poniżej:

**Fundusze własne
Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach
wg stanu, bilansu zamknięcia na koniec roku 2009 – 2011**

<i>Lp.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Bilans zamknięcia 31.12.2009 r.</i>	<i>Bilans zamknięcia 31.12.2010 r.</i>	<i>Bilans zamknięcia 31.12.2011 r.</i>	<i>% dynamika zmian (5:3)</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
A.	Fundusze własne ogółem	284 767 993,39	270 229 575,61	262 619 914,97	91,81
I.	RAZEM –	72 591 605,55	47 811 953,26	44 289 458,84	61,01

	kapitał podstawowy				
	w tym:				
I.	Fundusz udziałowy	1 568 351,44	1 509 714,69	1 460 683,19	93,13
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	4 627 170,98	4 493 265,27	4 394 877,68	94,98
3.	Należne wpłaty - kredyty długoterminowe	-2 118 734,48	-2 098 122,40	-1 625 073,84	76,70
4.	Fundusz wkładów budowlanych	111 911 514,04	107 737 340,66	107 064 440,58	95,67
5.	Fundusz wkładów zaliczkowych	117,09	117,09	117,09	100
6.	Umorzenie zasobów mieszkaniowych	-43 396 813,52	-63 830 362,05	-67 005 585,86	154,40
II.	RAZEM kapitał zapasowy	71 268 573,71	86 432 727,99	81 002 883,24	113,66
	w tym:				
1.	Inne fundusze zasadnicze	27 837 647,18	28 415 723,41	27 568 979,76	99,03
2.	Fundusz zasobowy	43 430 926,53	58 017 004,58	53 433 903,48	123,03
III.	Fundusz aktualizacji śr. trwałych i wal. wkł. mieszkaniowych	134 315 298,74	129 031 111,99	128 138 127,45	95,40
IV.	Fundusz rezerwowy	5 260 496,25	5 171 255,57	6 793 782,37	129,15
V.	Zysk netto	1 332 019,14	1 852 526,80	2 395 663,0	179,85

F u n d u s z e celowe (specjalne)

I.	Fundusz remontowy	1 417 511,79	2 013 681,64	794 993,94	56
II.	Fund świadczeń socjalnych	563 149,64	553 551,92	500 589,35	89
	Razem	1 980 661,43	2 567 233,56	1 295 583,29	

Dynamika zmian „funduszy własnych” (na poziomie ujemnym), jest konsekwencją m.in. stosowanych zgodnie z aktualnymi wymogami, zasad umorzenia funduszy własnych Spółdzielni, przy czym główną przyczyną zmniejszenia stanu funduszy są skutki przeniesienia praw własności lokali na rzecz członków Spółdzielni, w oparciu o postanowienia znowelizowanej ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych”.

Struktura środków pieniężnych (wg danych potwierdzonych w aktywach sprawozdania finansowego Spółdzielni za lata 2009 – 2011), przedstawiała się następująco:

Stan i struktura środków pieniężnych Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach (w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	2009 r.	2010 r.	2011 r.
1	2	3	4	5
1.	środki pieniężne w kasie	1 852,28	1 627,91	3 138,78
2.	środki pieniężne na rachunku bank.	531 211,98	3 094 795,04	1 332 505,82
3.	Inne aktywa pieniężne /lokaty bankowe/			500 000,00
4.	OGÓŁEM – stan środków pieniężnych	533 064,26	3 096 422,95	1 835 644,60

Salda rachunków Spółdzielni, potwierdzane były przez prowadzące je banki oraz dostawców i odbiorców Spółdzielni, na dzień 31 grudnia każdego roku kalendarzowego dla potrzeb księgowych i ewidencyjno sprawozdawczych.

W okresie lat 2009 – 2011 środki pieniężne oraz lokaty bankowe, przekazywane i lokowane były w :

- **PKO BP S.A. oddział w Katowicach**
- **BGK oddział Katowice**

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach posiadała zobowiązania długo i krótkoterminowe, których struktura przedstawiona została w zestawieniach poniżej :

**Stan zobowiązań długoterminowych
Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach
na koniec okresów obrachunkowych
w latach 2009 – 2011**

<i>Wg stanu na dzień:</i>	<i>Długoterminowe kredyty bankowe</i>
<i>1</i>	<i>2</i>
31.12.2009 r.	35 317 263,10
31.12.2010 r.	34 678 932,62
31.12.2011 r.	33 013 603,67

Na wartość zobowiązań długoterminowych składają się kredyty z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na przedsięwzięcie inwestycyjno – budowlane oraz pożyczki z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach przeznaczone na termomodernizacje budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

**Struktura zobowiązań krótkoterminowych
Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST w Katowicach
na koniec okresów obrachunkowych w latach 2009 - 2011 wobec poz. jednostek**

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Wg stanu na dzień 31.12.2009 r.</i>	<i>Wg stanu na dzień 31.12.2010 r.</i>	<i>Wg stanu na dzień 31.12.2011 r.</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
Kredyty i pożyczki			1 558 831,27
Zobowiązania z tyt. dostaw, robót i usług	4 866 304,99	6 089 560,21	5 940 931,83
Zobowiązania z tyt. podatków i ubezpieczeń społecznych	423 432,86	513 003,11	615 115,14
Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń	153 868,84	164 179,21	189 652,40
Pozostałe zobowiązania	1 641 144,21	2 302 823,32	325 193,10
Razem	7 084 750,90	9 069 565,85	8 629 723,74

Zobowiązania krótkoterminowe, w głównej mierze dotyczyły :

- *rozrachunków z tyt. dostaw, robót i usług w okresie ich wymagalności,*
- *pozostałych zobowiązań,*

i zostały prawidłowo wycenione oraz ujęte w bilansie – sprawozdaniu finansowym – Spółdzielni sporządzonym za lata 2009 – 2011.

W badanym okresie Spółdzielnia terminowo regulowała swoje zobowiązania o charakterze publiczno – prawnym. Przeprowadzone badanie (metodą losową) dokumentacji księgowo – finansowej w zakresie rozliczeń zobowiązań podatkowych:

- zaliczek miesięcznych na podatek dochodowy od łącznej kwoty wypłat - PIT – 4 - za 2009 r., uregulowano terminowo wg dokumentacji księgowej:

- a/ wyciąg bankowy z dn. 19.01.2009 r.
- b/ wyciąg bankowy z dn. 19.02.2009 r.
- c/ wyciąg bankowy z dn. 19.03.2009 r.
- d/ wyciąg bankowy z dn. 17.04.2009 r.
- e/ wyciąg bankowy z dn. 19.05.2009 r.
- f/ wyciąg bankowy z dn. 17.06.2009 r.
- g/ wyciąg bankowy z dn. 16.07.2009 r.
- h/ wyciąg bankowy z dn. 19.08.2009 r.
- i/ wyciąg bankowy z dn. 18.09.2009 r.
- j/ wyciąg bankowy z dn. 19.10.2009 r.
- k/ wyciąg bankowy z dn. 19.11.2009 r.
- l/ wyciąg bankowy z dn. 18.12.2009 r.

- osiągniętego dochodu /poniesionej straty/ przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych, CIT - 2 za I półrocze 2010 r. uregulowano terminowo wg dokumentacji księgowej:

- a/ wyciąg bankowy z dn. 19.02.2010 r.
- b/ *za m-c luty zobowiązanie nie wystąpiło*
- c/ wyciąg bankowy z dn. 20.04.2010 r.
- d/ wyciąg bankowy z dn. 19.05.2010 r.
- e/ wyciąg bankowy z dn. 18.06.2010 r.
- f/ wyciąg bankowy z dn. 19.07.2010 r.

- podatku od towarów i usług – VAT – 7 za II półrocze 2010 r., uregulowano terminowo wg dokumentacji księgowej:

- a/ wyciąg bankowy z dn. 24.08.2010 r.
- b/ wyciąg bankowy z dn. 24.09.2010 r.
- c/ wyciąg bankowy z dn. 22.10.2010 r.
- d/ wyciąg bankowy z dn. 24.11.2010 r.
- e/ wyciąg bankowy z dn. 23.12.2010 r.
- f/ wyciąg bankowy z dn. 24.01.2011 r.

- zobowiązań ZUS za 2011 r., uregulowano terminowo wg dokumentacji księgowej :

- a/ wyciąg bankowy z dn. 14.02.2011 r.
- b/ wyciąg bankowy z dn. 14.03.2011 r.

- c/ wyciąg bankowy z dn. 14.04.2011 r.
- d/ wyciąg bankowy z dn. 13.05.2011 r.
- e/ wyciąg bankowy z dn. 14.06.2011 r.
- f/ wyciąg bankowy z dn. 14.07.2011 r.
- g/ wyciąg bankowy z dn. 12.08.2011 r.
- h/ wyciąg bankowy z dn. 14.09.2011 r.
- i/ wyciąg bankowy z dn. 14.10.2011 r.
- j/ wyciąg bankowy z dn. 14.11.2011 r.
- k/ wyciąg bankowy z dn. 15.12.2011 r.
- l/ wyciąg bankowy z dn. 13.01.2012 r.

- podatku od nieruchomości za 2011 r., na rzecz UM w Katowicach, Mysłowicach i Rybniku uregulowano terminowo i wg dokumentacji księgowej nie wykazało nieprawidłowości z punktu widzenia terminowości ich uregulowania.

- a/ wyciąg bankowy z dn. 13.01.2011 r.
- b/ wyciąg bankowy z dn. 10.02.2011 r.
- c/ wyciąg bankowy z dn. 14.03.2011 r.
- d/ wyciąg bankowy z dn. 12.04.2011 r.
- e/ wyciąg bankowy z dn. 12.05.2011 r.
- f/ wyciąg bankowy z dn. 14.06.2011 r.
- g/ wyciąg bankowy z dn. 13.07.2011 r.
- h/ wyciąg bankowy z dn. 09.08.2011 r.
- i/ wyciąg bankowy z dn. 13.09.2011 r.
- j/ wyciąg bankowy z dn. 12.10.2011 r.
- k/ wyciąg bankowy z dn. 10.11.2011 r.
- l/ wyciąg bankowy z dn. 12.12.2011 r.

W 2011 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach regulowała terminowo zobowiązania na rzecz :

* Regionalnego Związku Rewizyjnego S.M. w Katowicach

- a/ wyciąg bankowy z dnia 07.02.2011 r.
- b/ wyciąg bankowy z dnia 14.04.2011 r.
- c/ wyciąg bankowy z dnia 15.07.2011 r.
- d/ wyciąg bankowy z dnia 11.10.2011 r.

* Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie

- wyciąg bankowy z dnia 26.01.2011 r.

Załącznik nr 22

Wybrane reprezentatywnie ksero wyciągów bankowych wpłat podatkowych i innych zobowiązań.

4.3. Rachunkowość.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach przyjęła do stosowania zasady prowadzenia rachunkowości ustalone uchwałami Zarządu nr 10/Z/2008 z dnia 6 lutego 2008 roku, 145/Z/2009 z dnia 26 sierpnia 2009 roku i 164/Z/2011 z dnia 2 listopada 2011 roku, a w ramach tych zasad przyjęto do stosowania ze zmianami jako własny „Plan kont spółdzielni mieszkaniowej” Krzysztofa Huberta Dziewiora. Zasady ewidencji księgowej zdarzeń i operacji gospodarczych na kontach księgi głównej przyjęto zgodnie z Zakładowym Planem Kont.

System ochrony danych i ich zbiorów ustalono zgodnie z wymogami Rozdziału 8 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości. Za wykonywane obowiązki w zakresie prowadzenia rachunkowości odpowiedzialność ponosi Zarząd, zobowiązując głównego księgowego do przestrzegania przyjętych zasad oraz bieżącej aktualizacji ustaleń uwzględniających obowiązujące przepisy i terminów wprowadzania tych zmian.

W Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, stosowane są n/w systemy informatyczne w zakresie gospodarki czynszowej oraz księgowej :

<i>Nazwa modułu/systemu</i>	<i>Nr licencji</i>	<i>Dostawca oprogramowania</i>
System F - K - VERITUM	F0174	System - 1
Nieruchomości - członkowie - wkłady	0497F-7E0E4-0001	ZUI MIESZCZANIN
System Łatwej Obsługi Nieruchomości	0497F-7E65B-0001	ZUI MIESZCZANIN
Edytor wydruków	04C70-84481-0001	ZUI MIESZCZANIN
Banki System Płatności Masowych	0497F-7EB96-0001	ZUI MIESZCZANIN

Posiadane oprogramowania umożliwiają uzyskiwanie w czytelnej formie zapisów w księgach rachunkowych, dzięki ich wydrukowaniu oraz przeniesieniu na inny komputerowy nośnik danych. Wydruki komputerowe spełniają wymagania ustawy o rachunkowości.

Każdy z wymienionych systemów i oprogramowania posiada szereg wzajemnie uzupełniających się metod zabezpieczenia :

- fizycznego, w postaci środków zapewniających stałe zasilanie w energię elektryczną, środków ograniczających fizyczny dostęp do zasobów informatycznych,
- programowego, w postaci zdefiniowania dla każdego użytkownika jego identyfikatora i hasła,
- organizacyjnego, w postaci okresowego sporządzania zapasowych kopii danych na nośnikach komputerowych (płyty DVD i dysk twardy serwera) i ich archiwizowania.

Omówienie przyjętych zasad / polityki / rachunkowości

1. Jako rok obrotowy dla Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, ustalono okres od dnia 1 stycznia do 31 grudnia w każdym roku kalendarzowym, natomiast okresami sprawozdawczymi poszczególne miesiące /kwartały/ kalendarzowe.
2. Metody wyceny aktywów i pasywów w ciągu roku i na dzień bilansowy oraz metody ustalania wyniku finansowego ustalono zgodnie z wymogami rozdz. 4 ustawy z dnia 24 września 1994 roku o rachunkowości oraz art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Środki trwałe, środki trwałe w budowie oraz wartości niematerialne i prawne wycenia się w zależności od sposobu ich nabycia i późniejszego ich wykorzystania według cen nabycia pomniejszonej o naliczone umorzenie.
3. Spółdzielnia stosuje amortyzację liniową. Podstawę odpisów amortyzacyjnych stanowi aktualny plan amortyzacji odpowiadający wymogom art. 32 ustawy o rachunkowości oraz bieżąco obowiązującym rozporządzeniem Ministra Finansów.
4. Amortyzacji nie podlegają : grunty i prawa wieczystego użytkowania, budynki, lokale, budowle i urządzenia zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych lub służących działalności społeczno – wychowawczej prowadzonej przez Spółdzielnię.
5. Rzeczowe aktywa trwałe o wartości do 3500 złotych odpisywane są jednorazowo w koszty po ich wydaniu do użytkowania.
6. Przeniesienie własności odrębnej na lokatora i wyksięgowanie jego mieszkania z ewidencji środków trwałych spółdzielni udziałem w nieruchomości nie powoduje wyksięgowania reszty nieruchomości pozostającej własnością spółdzielni i zaksięgowanie jej w formie pojedynczych lokali będących własnością spółdzielni.
7. Wartości niematerialne i prawne wycenia się w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
8. Spółdzielnia w zakresie działalności objętej ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawą „Prawo spółdzielcze” prowadzi działalność bezwynikową. Różnica pomiędzy kosztami wraz z podatkiem dochodowym od osób prawnych a przychodami stanowi rozliczenie międzyokresowe kosztów lub rozliczenie międzyokresowe przychodów.
9. W Spółdzielni sporządza się rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.
10. Sposób przeprowadzania i rozliczania inwentaryzacji określają: instrukcja inwentaryzacyjna oraz zarządzenia wewnętrzne prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach.

W trakcie lustracji nie kontrolowano szczegółowo faktur i rachunków którymi Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach była obciążana w latach 2009 - 2011. Ich prawidłowość sporządzenia, potwierdziła weryfikacja przeprowadzona podczas badania sprawozdań finansowych przez uprawnionych biegłych rewidentów

Jak wynika z raportów biegłych rewidentów wszystkie operacje gospodarcze podlegające ewidencji księgowej dokumentowane były prawidłowo sporządzonymi dowodami księgowymi, sprawdzonymi pod względem merytorycznym i formalno – rachunkowym przez właściwe komórki organizacyjne Spółdzielni oraz na dowód sprawdzenia podpisanymi przez osoby upoważnione. Dowody księgowe oznaczone są symbolami i numerami w sposób umożliwiający powiązanie dowodu z zapisami księgowymi dokonany na jego podstawie.

4.4. Gospodarka kasowa.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach w 2009 roku zlikwidowała kasy i przekazała przejęcie obsługi lokatorów w zakresie pobierania opłat przez PKO Bank Polski SA w Katowicach.

4.5. Inwentaryzacja.

W okresie objętym lustracją Spółdzielni Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach, dokonywała inwentaryzacji rocznej składników majątkowych w drodze komisyjnego spisu z natury. Inwentaryzacje przeprowadzano w tych latach w oparciu o treść art. 26. i 27. ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r., oraz stosownych zarządzeń wewnętrznych Zarządu Spółdzielni obowiązujących w danym roku:

- nr 5/2009 z dnia 30 września 2009 r.
- nr 8/2010 z dnia 5 października 2010 r.
- nr 2/2011 z dnia 23 września 2011 r.

W zarządzeniach określono harmonogram prac inwentaryzacyjnych, rodzaj składników majątkowych podlegających spisowi oraz składy zespołów spisowych.

Inwentaryzacje aktywów i pasywów przeprowadzono w badanym okresie :

- w drodze spisu z natury,
- w drodze potwierdzenia sald,
- w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny.

Inwentaryzację przeprowadzono na arkuszach spisowych, które podpisały osoby materialnie odpowiedzialnie oraz członkowie zespołu spisowego.

Inwentaryzacje zostały przeprowadzone zgodnie z zarządzeniami w sprawie powołania Komisji Inwentaryzacyjnej i każda roczna inwentaryzacja zakończona była sprawozdaniem opisowym zespołu spisowego oraz sprawozdaniem końcowym Przewodniczącego Komisji Inwentaryzacyjnej z inwentaryzacji składników majątkowych przyjętych przez Zarząd Spółdzielni, co potwierdziła kontrola dokumentacji pracy Zarządu.

Lustrator nie uczestniczył w przebiegu inwentaryzacji niemniej jednak przedstawiona dokumentacja z przygotowania i przebiegu inwentaryzacji pozwala na stwierdzenie, że przebiegała ona prawidłowo.

Zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości Spółdzielnia posiada potwierdzenia sald bankowych oraz potwierdzenia sald rozrachunków z kontrahentami.

Załącznik nr 23

Ksero sprawozdań końcowych przewodniczącego Komisji Inwentaryzacyjnej SM „PIAST” w Katowicach.

5. System finansowania i rozliczania nieruchomości.

Określona planem gospodarkę zasobami mieszkaniowymi w latach 2009 - 2011, strukturę planowanych i poniesionych kosztów oraz wielkości przychodów wraz z wynikami finansowymi, przedstawiono w zestawieniach poniżej:

***Zestawienie planowanych i poniesionych
kosztów oraz przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w lata 2009 – 2011
w SM „PIAST” w Katowicach (w zł/ rok)***

Lp.	Wyszczególnienie	Planowane koszty w zł.	Poniesione koszty w zł.	Przychody w zł.	Wynik roczny (-+) w zł (5 - 4)	Uwagi
1	2	3	4	5	5	6

2009 r. - Działalności Spółdzielni						
w tym:						
1.	Eksplatacja podstawowa	16 645 400	18 364 360,66	40 449 013,25		
2.	Woda i kanalizacja	4 710 000	5 431 686,26			
3.	Wywóz nieczystości	2 340 000	2 046 772,78			
4.	Odpis na fundusz remont.	8 607 600	6 796 262,62			
5.	Centralne ogrzewanie	6 190 000	5 176 749,70			
6.	Ciepła woda	220 000	201 806,79			
7.	Dźwigi osobowe	644 000	699 345,01			
8.	Koszty wytworzenia świadczeń na własne potrzeby		736 379,84			
9.	Pakiet podst. TV kablowej					
10.	Sprzedaż materiałów		11 505,06	2 393,35		
11.	Dział. społ. Kulturalna	250 000	273 443,04			
12.	Domofony					
Razem poz. I		39 607 000	39 738 311,76	40 451 406,60	713 094,84	
II	Razem - inne koszty i przych gospodarki zasobami mieszk.		1 793 127,71	2 398 724,25	605 596,54	
w tym:						
1.	Pozostała sprzedaż					
2.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne		1 738 077,52	1 935 973,78	197 896,26	
3.	Pozost. przychody ze sprzedaży materiałów i środków trwałych					
4.	Otrzymane i zapłacone odsetki		55 050,19	462 750,47	407 700,28	
5.	Koszty i sprzedaż robót wykonawstwa własnego					
6.	Koszty wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki					
7.	Odsetki z lokat					
8.	Inne					
OGÓLEM KOSZTY GZM 2009 r. (poz. I + II)		39 607 000	41 531 439,47	42 850 130,85	1 318 691,38	

2010 r. - Działalności Spółdzielni						
w tym:						
1.	Eksplatacja podstawowa	18 759 000	19 105 468,08	45 050 794,44		
2.	Woda i kanalizacja	5 434 700	5 749 109,71			
3.	Wywóz nieczystości	2 034 900	1 897 037,72			
4.	Odpis na fundusz remont.	7 502 000	7 630 195,13			

5.	Centralne ogrzewanie	5 381 400	6 076 072,36		
6.	Ciepła woda		208 369,42		
7.	Dźwigi osobowe		709 373,49		
8.	Koszty wytworzenia świadczeń na własne potrzeby		878 404,61		
9.	Pakiet podst. TV kablowej		9 919,26		
10.	Gaz zbiorczy				
11.	Dział. społ. Kulturalna	250 500	334 698,20		
12.	Domofony				
Razem poz. I		40 063 000	42 598 647,98	45 050 794,44	2 452 146,14
II	Razem - inne koszty i przychody gospod. zasobami mieszk.		2 044 466,26	2 214 985,75	170 519,49
<i>w tym:</i>					
1.	Pozostała sprzedaż				
2.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne		1 319 126,18	1 272 990,53	- 46 135,65
3.	Pozost. przychody ze sprzedaży materiałów i środków trwałych			290,90	290,90
4.	Otrzymane i zapłacone odsetki		725 340,08	941 704,32	216 364,24
5.	Koszty i sprzedaż robót wykonawstwa własnego				
6.	Koszty wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki				
7.	Odsetki z lokat				
8.	Inne				
OGÓLEM KOSZTY GZM - 2010 r. (poz. I + II)		40 063 000	44 643 114,24	47 265 780,19	2 622 665,95

2011 r. - Działalności Spółdzielni					
<i>w tym:</i>					
1.	Eksploatacja podstawowa	18 921 000	20 499 546,26	48 344 690,29	
2.	Woda i kanalizacja	5 881 000	6 027 082,78		
3.	Wywóz nieczystości	2 094 300	1 917 518,80		
4.	Odpis na fundusz remont.	8 345 700	8 372 006,12		
5.	Centralne ogrzewanie	5 257 000	5 713 119,63		
6.	Ciepła woda	198 000	229 941,00		
7.	Dźwigi osobowe	663 800	728 694,30		
8.	Koszty wytworzenia świadczeń na własne potrzeby		945 281,22		
9.	Pakiet podst. TV kablowej		16 492,75		
10.	Gaz zbiorczy				
11.	Dział. społ. Kulturalna	325 580	388 275,12		

12.	Domofony					
	Razem poz. I	41 686 380	44 837 957,98	48 344 690,29	3 506 732,31	
II	Razem - inne koszty i przychody gospodarki zasobami mieszk.		3 249 347,27	2 545 842,51	- 703 504,76	
<i>w tym:</i>						
1.	Pozostała sprzedaż					
2.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne		2 911 756,38	2 072 506,98	- 839 249,40	
3.	Pozost. przychody ze sprzedaży materiałów i środków trwałych			32 819,51	32 819,51	
4.	Otrzymane i zapłacone odsetki		337 590,89	440 516,02	102 925,13	
5.	Koszty i sprzedaż robót wykonawstwa własnego					
6.	Koszty wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki					
7	Odsetki z lokat					
8	Inne					
OGÓLEM KOSZTY GZM - 2011 r. (poz. I + II)		41 686 380	48 087 305,25	50 890 532,80	2 803 227,55	

W gospodarce zasobami mieszkaniowym Spółdzielni ustalane stawki opłat eksploatacji podstawowej i utrzymania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, w latach 2009 – 2011 kształtowały się na poziomie przedstawionym w tabeli poniżej :

**Stawki opłat eksploatacji i utrzymania
lokali obowiązujące w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach
w latach 2009 - 2011
(w zł/m² pu. miesięcznie)**

Lp.	Wyszczególnienie	Podstawa naliczenia	Stawki opłat w 2009 r.	Stawki opłat w 2010 r.	Stawki opłat w 2011 r.	% dynam. wzrostu (6:4)
1	2	3	4	5	6	7
I.	Razem - lokale mieszkalne (poz. 1-2) stawka czynszu	zł/m²	4,16 do 22,44	4,27 do 22,95	5,00 do 22,95	
w tym:						
1	<i>Eksploatacja podstawowa</i>	<i>zł/m²</i>				
2	<i>Łączny odpis na fundusz remont. budynków i dźwigów</i>	<i>zł/m²</i>	0,13 do 2,00	0,13 do 2,00	0,13 do 2,00	100
3	<i>Centralne ogrzewanie netto</i>	<i>zł/m²</i>	1,11 do 1,64	<i>zał. indywid.</i>	<i>zał. indywid.</i>	-
4	<i>Woda i kanalizacja netto</i>	<i>zł/m³</i>	9,22	9,66	10,26	111,3
5	<i>Podgrzewanie – ciepła woda</i>	<i>zł/m³</i>	9,75 do 11,33	10,19 do 12,00	10,19 do 12,29	
6	<i>Wywóz nieczystości netto</i>	<i>osoby</i>	0,15 do 0,56	0,15 do 0,56	0,15 do 0,56	100
7	<i>Dźwigi osobowe</i>	<i>zł/m²</i>	0,09 do 0,29	0,13 do 0,34	0,13 do 0,34	
8.	<i>Utrzymanie czystości wewnątrz i zewnątrz bud.</i>	<i>zł/os.</i>	-	-	-	
9.	<i>Zbiorniki liczniki gazowe</i>	<i>zł/os.</i>	-	-	-	
10.	<i>Konserwacje własne i obce (utrzymanie nier. wspólnej)</i>	<i>zł/m²</i>	-	-	-	
11.	<i>Pakiet podst. TV kablowej</i>		0,01 zł m2/m-c	2,33/m-c/netto	2,32/m-c/netto	
II.	Razem - lokale użytkowe	zł/m²	1,39 do 51,04	1,42 do 44,50	1,80 do 36,00	

Obowiązujące w SM „PIAST” w Katowicach (w latach 2009 – 2011), stawki eksploatacji i odpisu na fundusz remontowy za użytkowanie lokali, zapewniały zrównoważenie stanu finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Od dnia 1 stycznia 2008 roku stosowana jest w Spółdzielni, zasada pełnej indywidualizacji ustalania i rozliczania kosztów i przychodów w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości wraz z ustalaniem obciążeń użytkowników lokali, z w/w tytułu w oparciu o wprowadzone w życie, znowelizowane postanowienia :

- ustawy „Prawo spółdzielcze” - (Dz. U. nr 188/2003 poz. 1848 z późn. zm.),
- ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych” - (Dz. U. 119/2003 poz. 1116 z późn. zm.)

Zarząd Spółdzielni zgodnie z art. 4 ust. 4 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” znowelizowanej w dniu 14 czerwca 2007 roku, prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów o których mowa w ust.. 1 – 2 i 4 wspomnianej ustawy.

Ważnym tematem w gospodarce zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach są zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali.

Stany zaległości opłat w latach 2009 - 2011 przedstawiono w zestawieniu poniżej

Zaległości
z tyt. opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach
w latach 2009 - 2011 (w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	2009 r.	2010 r.	2011 r.	% wzrostu (5 : 3)
1	2	3	4	5	6
1.	Zaległości bieżące	750.602,35	832.270,97	913.189,65	121,7%
w tym:					
a/	Lokali mieszkalnych:	557.494,16	652.168,38	781.736,50	140,2%
b/	Lokali użytkowych:	193.108,19	180.102,59	131.453,15	68,1%
2.	Liczba użytkowników zalegających z opłatami czynszowymi powyżej dwu miesięcy	502	264	223	44,4%

Stan zaległości za lokale mieszkalne na koniec 2011 r. wynosił **781 tys. zł** i był nominalnie o 40 % wyższy w porównaniu do stanu zaległości na koniec 2009 r. Warto jednak podkreślić, że zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali w stosunku do rocznych przychodów, systematycznie maleją i stanowiły :

- na koniec 2009 r. - 6,3 % rocznych przychodów,
- na koniec 2010 r. - 6,2 % rocznych przychodów
- na koniec 2011 r. - 5,9 % rocznych przychodów.

Struktura zaległości do rocznych przychodów wskazuje na poprawę windykacji opłat, również liczba zalegających z wnoszeniem opłat (powyżej 2-ch miesięcy) zmalała o ponad 50 % w stosunku do 2009 roku i stanowiła na koniec 2011 roku, 2,7 % do liczby lokali mieszkalnych.

Ta sytuacja, wymaga nadal systematycznych analiz i wzmożonych działań wszystkich organów samorządowych Spółdzielni. Z analizy dokumentów Rady Nadzorczej i Zarządu wynika, że z problemem zaległości za lokale mieszkalne i użytkowe zajmowano się systematycznie i wnikliwie.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach - w latach 2009 – 2011 - stosowała różnorodne formy dochodzenia należności, a do rutynowych działań należało wysyłanie wezwań do zapłaty, przeprowadzanie rozmów z dłużnikami, co niejednokrotnie skutkowało podpisaniem umów ugody. Działania Spółdzielni obejmowały cały wachlarz dostępnych prawem środków – od pomocy w otrzymaniu dodatku mieszkaniowego,

rozkładania zadłużenia na raty, poprzez kierowanie spraw do sądu o nakaz zapłaty i eksmisję.

W celu wyegzekwowania zaległości w opłatach podejmowane były przez organy statutowe Spółdzielni oraz jej służby etatowe następujące działania, co obrazuje poniższe zestawienie:

wyszczególnienie	2009	2010	2011
<i>Liczba wezwań do zapłaty i monitów ostatecznych</i>	2409	2757	1992
<i>Liczba osób wezwanych na rozmowy z Zarządem i Radą Nadzorczą</i>			
<i>Liczba należności rozłożonych na raty</i>	Ugody – 12, Wezwania z propozycją ugody – 52	Wezwania z propozycją ugody - 81	Ugody - 95
<i>Liczba osób wykreślonych z członkostwa ogółem/prawomocnie</i>	5	5	16
<i>Liczba spraw sądowych o zapłatę</i>	149	213	197
<i>Wartość spraw sądowych</i>	475 881,00	507 076,00	412 991,00
<i>Liczba spraw skierowanych do egzekucji komorniczej</i>	54 na zlec KS	65 na zlec KS	68 na zlec KS
<i>Liczba uzyskanych wyroków eksmisyjnych</i>	2	17	9
<i>Liczba wykonanych eksmisji</i>	2	-	2

Spółdzielnia w latach 2009 - 2011 uzyskała z Urzędu Miasta Katowice odszkodowania z tytułu niedostarczenia osobom uprawnionym lokali socjalnych o wartości **138.697,03 zł**, w tym:

- w roku 2009 – 73.983,70 zł,
- w roku 2010 – 38.163,29 zł,
- w roku 2011 – 26.550,04 zł.

Wartość otrzymanych ustawowych dodatków mieszkaniowych przedstawiała się następująco:

<i>rok</i>	<i>wartość w zł</i>
2009	272.785,04 zł
2010	321.948,86 zł
2011	310.206,36 zł

5.1. Sprawozdanie finansowe.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach za lata 2009 - 2011 sporządzone były wg ustawowo określonych terminów, zakresów ich sporządzenia, zasad weryfikacji i trybu zatwierdzania, zgodnie z wymogami art. 45, 50 i 52. ustawy o rachunkowości. Są podpisane przez wszystkich członków Zarządu Spółdzielni i Głównego Księgowego.

W związku z faktem, że Spółdzielnia w okresie objętym badaniem lustracyjnym, corocznie poddawała sprawozdanie finansowe badaniu przez uprawnione podmioty – zrezygnowano w trakcie badania lustracyjnego, ze szczegółowego badania księgowości i finansów jednostki.

Prawidłowość sporządzenia potwierdza ich weryfikacja przeprowadzona

- za 2009 r., - przez uprawniony podmiot zewnętrzny do badania sprawozdań finansowych pod nr 158 – Biuro Rachunkowe „EKSPERT” z siedzibą w Krakowie – (biegły rewident kierujący badaniem Jadwiga WAWRYK nr ew. 4285/373) w oparciu, o którą, sprawozdanie finansowe za 2009 rok zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą i zatwierdzone przez Zebranie Przedstawicieli Członków uchwałą nr 3/ZPCz/2010 w dniu 17 maja 2010 roku, w trybie obowiązujących wymogów wraz z ich złożeniem w Sądzie Rejestrowym co uwidoczniło w KRS oraz opublikowano w Monitorze Spółdzielczym nr 72 z dnia 25 października 2010 roku.

- bilans sporządzony na dzień 31.12. 2009 roku wykazuje sumę 354 203 916,84 zł,

- rachunek zysków i strat wykazujący:

a/ nadwyżkę kosztów nad przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni w wysokości 337 985,93 zł,

b/ nadwyżkę bilansową (zysk netto) w wysokości 1 314 846,31 zł.

- za 2010 r., - przez uprawniony podmiot zewnętrzny do badania sprawozdań finansowych pod nr 2585 – Kancelaria Usług Finansowo – Księgowych „KUFIKS” sp. z o.o. z siedzibą w Czerwionce-Leszczynie – (biegły rewident Irena SNAKOWSKA nr ew. 5836) w oparciu, o którą, sprawozdanie finansowe za 2010 rok zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą i zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 8/WZCz/2011 w dniu 10 czerwca 2011 roku, w trybie obowiązujących wymogów wraz z ich złożeniem w Sądzie Rejestrowym co uwidoczniło w KRS oraz opublikowano w Monitorze Spółdzielczym nr 103 z dnia 30 grudnia 2011 roku.

- bilans sporządzony na dzień 31.12. 2010 roku wykazuje sumę 341 211 525,61 zł,

- rachunek zysków i strat wykazujący:

a/ nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni w wysokości 474 026,15 zł,

b/ nadwyżkę bilansową (zysk netto) w wysokości 1 852 526,80 zł.

- za 2011 r., - przez uprawniony podmiot zewnętrzny do badania sprawozdań finansowych pod nr 3643 – Kancelaria Business Consulting Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach – (kluczowy biegły rewident Michał LEKSTON nr ew. 11925) w oparciu, o którą, sprawozdanie finansowe za 2011 rok zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą i zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 2/WZCz/2012 w dniu 25 maja 2012 roku, w trybie obowiązujących wymogów wraz z ich złożeniem w Sądzie Rejestrowym co uwidoczniło w KRS.

- bilans sporządzony na dzień 31.12. 2010 roku wykazuje sumę 333 345 367,54 zł,
- rachunek zysków i strat wykazujący:
 - a/ nadwyżkę kosztów nad przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni w wysokości 87 754,52 zł,
 - b/ nadwyżkę bilansową (zysk netto) w wysokości 2 395 663,07 zł.

Sprawozdania finansowe za lata 2009 - 2011, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne składają się z :

- wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- bilansu,
- rachunku zysku i strat,
- zestawień zmian w kapitale własnym,
- rachunku przepływów pieniężnych,
- dodatkowych informacji i objaśnień

Sprawozdania finansowe podpisane są przez wszystkich członków Zarządu.

Wszystkie badane sprawozdania finansowe za lata 2009 - 2011, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne, według opinii badających je biegłych rewidentów :

- *przedstawiają rzetelnie i jasno wszystkie istotne informacje dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia danego roku, jak też jej wyników finansowych za określony rok obrotowy,*
- *sporządzone zostały we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z określonymi w ustawie „o rachunkowości” zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo sporządzonych ksiąg rachunkowych.*
- *były zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach.*

Jak wynika z przedstawionych lustratorowi potwierdzeń, sprawozdania finansowe za lata 2009 – 2011 zgodnie z przepisami zawartymi w ustawach „o rachunkowości” i „o podatku dochodowym od osób prawnych” przekazane zostały terminowo do właściwego Sądu Rejestrowego i Urzędu Skarbowego.

Załącznik nr 24

Ksero opinii niezależnych biegłych badających sprawozdania finansowe SM „PIAST” w Katowicach za lata 2009 - 2011

Analiza majątku trwałego Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, wykazuje zmiany jego stanów wg zestawienia poniżej:

**Majątek trwały i obrotowy
Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach (aktywa) w latach 2009 – 2011**

Lp	Wyszczególnienie	2009 r.	2010 r.	2011 r.	% dynamika zmian (5:3)
1	2	3	4	5	6
1.	I. Aktywa trwałe	350 059 244,31	335 315 065,54	328 960 833,66	94

a/	Wartości niematerialne i prawne	75 747,46	49 846,22	26 199,49	35
b/	Rzeczowe aktywa trwałe	344 505 482,72	330 238 545,89	324 493 525,36	94
c/	Należności długoterminowe	1 042 014,13	718 232,23	1 110 618,93	107
d/	Inwestycje długoterminowe	4 436 000,00	4 308 441,20	3 330 489,88	75
2.	II. Aktywa obrotowe	4 144 672,53	5 896 460,07	4 384 533,88	106
a/	Zapasy	290,00	290,00	0,00	0
b/	Należności krótko-term.	2 103 470,18	2 612 304,25	1 997 621,85	95
c/	Inwestycje krótko term.	533 064,26	3 096 422,95	1 835 644,60	344
III.	Rozliczenia międzyokresowe	1 507 848,09	187 442,87	551 267,43	37
3.	SUMA AKTYWÓW	354 203 916,84	341 211 525,61	333 345 367,54	94

Analiza kapitałów (pasywa) Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach wykazuje:

**Kapitały (pasywa) Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach
za lata 2009 – 2011**

Lp.	Wyszczególnienie	2009	2010	2011	% dynamika (5:3)
1	2	3	4	5	6
1.	Kapitał własny	284750820,56	270299575,61	262 619 914,97	92
2.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	69 453 096,28	7 0911 950,00	70 725 452,57	102
a/	Rezerwy na zobowiązania	732 269,82	863 984,50	1 942 787,11	265
b/	Zobowiązania długoterminowe	58 996 795,02	57 937 139,94	58 604 751,27	99
c/	Zobowiązania krótkoterminowe	9 065 412,33	1 1636 799,41	9 925 307,03	109
d/	Rozliczenia międzyokresowe	658 619,11	474 026,15	252 607,16	38
	SUMA PASYWÓW	354203916,84	341211 525,61	333 345 367,54	94

Sumy aktywów i pasywów wykazane w sprawozdaniach za lata 2009 - 2011 były zgodne. W oparciu o wprowadzenie do sprawozdań finansowych jw., aktywa i pasywa wycenione są zgodnie z ustawą „o rachunkowości”.

Suma bilansowa wykazuje tendencję malejącą z uwagi na fakt wyksięgowania z ewidencji wartości mieszkań o odrębnej własności w budynkach wielorodzinnych.

Wg udostępnionej dokumentacji oraz raportów biegłych rewidentów Spółdzielnia prawidłowo wykazała przychody, koszty, zyski i straty oraz obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego za bieżące i poprzednie lata obrachunkowe.

Rachunek zysków i strat, wykazuje :

Rachunek zysków i strat
Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w latach 2009 – 2011

<i>Lp.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>2009 r.</i>	<i>2010 r.</i>	<i>2011 r.</i>	<i>% dynamika zmian (5 : 3)</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
1.	Przychody netto ze sprzedaży	40 789 392,53	44 576 768,29	48 432 444,81	119
2.	Koszty działalności operacyjnej	39 738 311,76	42 598 647,98	44 837 957,98	113
3.	Zysk (strata) ze sprzedaży	1 051 080,77	1 978 120,31	3 594 486,83	342
4.	Pozostałe przychody operacyjne	1 935 973,78	1 273 281,43	2 105 326,49	109
5.	Pozostałe koszty operacyjne	1 738 077,52	1 319 126,18	2 911 756,38	168
6.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 248 977,03	1 932 275,56	2 788 056,94	223
7.	Przychody finansowe	462 750,47	941 704,32	440 516,02	95
8.	Koszty finansowe	55 050,19	725 340,08	337 590,89	613
9.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej	1 656 677,31	2 148 639,80	2 890 982,07	175
10.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych				
11.	Zysk (strata) brutto	1 656 677,31	2 148 639,80	2 890 982,07	175
12.	Podatek dochodowy	341 831,00	296 113,00	495 319,00	145
13.	Zysk (strata) netto	1 314 846,31	1 852 526,80	2 395 663,07	182

Ocena sytuacji finansowej i majątkowej Spółdzielni, dokonana w oparciu o informacje i ustalenia zawarte w sprawozdaniach finansowych Spółdzielni za lata 2009 – 2011 oraz raportów biegłych rewidentów, wskazuje na :

- ***dobrze wskaźniki płynności finansowej i zdolności płatniczej zapewniające terminową spłatę zobowiązań.***

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach posiada zdolność do kontynuacji działalności, jednak zapewnienie dalszej stabilności majątkowej i finansowej wymaga kontynuacji sukcesywnie prowadzonych okresowych analiz i ocen, w zakresie zdarzeń mających bezpośredni wpływ na ogólną ocenę wyników działalności gospodarczej Spółdzielni.

Załącznik nr 25

Sprawozdania finansowe SM „PIAST” w Katowicach wraz z kartą rachunku strat i zysków za lata 2009 - 2011, uchwałami ZPCz i WZ w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego.

Uwaga !

Wszystkie zestawienia tabelaryczne dotyczące informacji finansowo – księgowych Spółdzielni przygotowane zostały przez pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach.

6. Ubezpieczenia

W latach 2009 - 2011 majątek Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach ubezpieczony był w różnych Towarzystwach Ubezpieczeń. Zawsze w drodze przetargu ofertowego wybierano najkorzystniejsze dla Spółdzielni oferty.

Na lata 2012/2013 ubezpieczenia zawarto z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji WARTA S.A. polisy nr :

* ubezpieczenia mienia od zdarzeń losowych

908200141327

* ubezpieczenia od kradzieży z włamaniem i rabunku

908200141328

* ubezpieczenia sprzętu elektronicznego od wszystkich ryzyk

908200141329

* ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej

908200141330

Załącznik nr 26

Kserokopie zawartych polis ubezpieczeniowych

VI. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA .

W latach 2009 - 2011 Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach nie prowadziła działalności w zakresie przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych.

VII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – OŚWIATOWO - KULTURALNA

W ramach działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej skierowanej do członków spółdzielni i ich rodzin, Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach w latach 2009 – 2011 prowadziła Spółdzielczy Ośrodek Kultury (SOK).

W siedzibie SOK działają 24 sekcje prowadzące regularne zajęcia dla dzieci, młodzieży i dorosłych, m. in. :

- angielski dla dzieci i dorosłych,
- fitness,
- cheerleaders,
- informatyka dla przedszkolaków i dorosłych,
- kącik baletowy,
- malarstwo,
- nauka gry na gitarze,
- nauka tańca – salsa cubana,
- sekcja plastyczna,
- sekcja seniora,

- szkołą matematyki,
- zajęcia techniczne dla dzieci,
- szkoła rodzenia,
- szkołą pamięci,
- zajęcia w sekcji brydża,
- zespół wokalny.

Zajęcia odbywają się systematycznie raz lub dwa razy w tygodniu. Uczestniczy w nich przeciętnie 700 osób miesięcznie. Ponadto organizowana jest corocznie dla dzieci i młodzieży Akcja ZIMA, Akcja LATO, Dzień Dziecka oraz Spotkania z Mikołajem. Dla dorosłych organizowano wycieczki turystyczno – krajoznawcze, wyjścia do teatru a także systematycznie Dzień Kobiet, Dzień Seniora oraz spotkania opłatkowe.

Zgodnie z planami zatwierdzanymi corocznie przez Radę Nadzorczą SM „PIAST” w Katowicach, koszty i przychody działalności społecznej i kulturalno – oświatowej ponoszonej przez członków Spółdzielni oraz ich wykonanie przedstawiają tabele poniżej :

PRZYCHODY:

<i>Rok</i>	<i>Plan (w tys. zł)</i>	<i>Wykonanie (w tys. zł.)</i>	<i>Wykonanie w %</i>
2009	357,70	281,80	78,80
2010	304,40	311,60	102,40
2011	325,60	360,30	110,70

KOSZTY:

<i>Rok</i>	<i>Plan (w tys. zł)</i>	<i>Wykonanie (w tys. zł.)</i>	<i>Wykonanie w %</i>
2009	357,70	264,00	73,80
2010	304,40	334,70	110,00
2011	325,60	388,30	119,30

VIII. USTALENIA KOŃCOWE.

Protokół niniejszy sporządzono w 3 egzemplarzach;

2 egzemplarze dla Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach,

1 egzemplarz dla prowadzącego badanie lustracyjne - Regionalnego Związku Rewizyjnego S.M. w Katowicach.

Przeprowadzoną lustrację działalności Spółdzielni za lata 2009 - 2011 odnotowano w książce kontroli Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach pod nr 6.

L u s t r a t o r

inż. Kazimierz ŁABAJ

(nr upr. KRS 2618/96)

Do ustaleń i stwierdzeń zawartych w treści protokołu lustracji Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach zastrzeżeń i uwag nie wnosi.

Protokół zawiera 98 kolejno ponumerowanych stron (bez załączników).

**Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST”
w Katowicach**

Katowice, dnia

W y k a z z a ł ą c z n i k ó w*
do protokołu lustracji z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST”
w Katowicach
za lata 2009 – 2011

** tylko w 1 egz. dla RZRSM w Katowicach*

Załącznik nr 1

a/ Odpis z KRS, Postanowienie Sądu Rejonowego w Katowicach VIII Wydz. Gospodarczy KRS z dnia 29.03.2012 r. – sygn. akt KA/29.03/127/2012

b/ Decyzja Urzędu Skarbowego w Katowicach w sprawie nadania numeru identyfikacyjnego – Potwierdzenie zgłoszenia rejestracyjnego podatnika podatku od towarów i usług oraz akcyzowego z dnia 9.06.1993 r.

c/ Zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON GUS - Urząd Statystyczny w Katowicach z dnia 1.06.2005 r.

Załącznik nr 2

a/ ksero listu polustracyjnego znak RZRSM 194 /1601/2009 z dnia 22 września 2009 r.

b/ ksero uchwały WZCz SM „PIAST” w Katowicach nr 15/WZCz/2011 z dnia 10 czerwca 2011 r.

Załącznik nr 3

Schematy organizacyjne obowiązujące w latach 2009 – 2011 w SM „PIAST” w Katowicach

Załącznik nr 4

Kserokopie rozliczania wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

Załącznik nr 5

Zestawienie dokumentów dotyczących ustanowienia odrębnej własności nieruchomości przy ul. Zawiszy Czarnego 6/90 i Ułańskiej 5/89 w Katowicach

Załącznik nr 6

Uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków w sprawie zatwierdzenia kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społeczno - kulturalnej oraz Rady Nadzorczej w sprawie przyjęcia planów gospodarczych SM „PIAST” w Katowicach na lata 2009 – 2011.

Załącznik nr 7

Ksero dokumentacji dokonywanych wypłat należnych świadczeń pieniężnych dla członków Rady Nadzorczej SM „PIAST” w Katowicach.

Załącznik nr 8

Zawiadomienie wraz z porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia Członków SM „PIAST” w Katowicach w 2011 roku.

Załącznik nr 9

Ksero protokołu Komisji Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia Członków SM „PIAST” w Katowicach z dnia 10 czerwca 2011 roku z wyborów do Rady Nadzorczej.

Załącznik nr 10

Zawiadomienia wraz z porządkami obrad zwołanych w 2010 roku ZGCz SM „PIAST” w Katowicach

Załącznik nr 11

Wykaz usługodawców zewnętrznych, realizujących usługi na rzecz zasobów mieszkaniowych SM „PIAST” w Katowicach w latach 2009 - 2011

Załącznik nr 12

Dokumentacja przetargu w zakresie wykonania w 2009 roku wymiany istniejącego ciepłota ścian szczytowych budynku 14 kondygnacyjnego przy ul. Piastów 3 w Katowicach

Załącznik nr 13

Dokumentacja przetargu w zakresie wykonania w 2009 przebudowy ścian zewnętrznych ciągu komunikacyjnego polegającej na wymianie słusarki okiennej jednoszynowej na ściany zewnętrzne wykonane z płyt warstwowych ściennych

Załącznik nr 14

Dokumentacja przetargu w zakresie wykonania w 2010 roku remontu elewacji budynku wraz z remontem wylewek balkonowych budynku przy ul. Chrobrego 37 w Katowicach

Załącznik nr 15

Dokumentacja przetargu w zakresie wykonania w 2010 roku robót remontowych polegających na wymianie istniejących nawierzchni dróg, miejsc postojowych i chodników na nawierzchnię z kostki betonowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach

Załącznik nr 16

Dokumentacja przetargu w zakresie wykonania w roku 2011 usunięcia płyt ligno-cementowych (zawierających azbest) z elewacji budynku przy ul. Tysiąclecia 19 w Katowicach wraz z wykonaniem robót termomodernizacyjnych w miejscu usunięcia płyt

Załącznik nr 17

Dokumentacja przetargu w zakresie wykonania w roku 2011 prac remontowych pomieszczeń Spółdzielczego Ośrodka Kultury w budynku przy ul. Zawiszy Czarnego 8 w Katowicach

Załącznik nr 18

Umowy na usługi komunalne zawarte przez SM „PIAST” w Katowicach

Załącznik nr 19

Kserokopie faktur VAT przedsiębiorstwa Katowickie Wodociągi SA w Katowicach za dostawę i odprowadzenie ścieków za badany okres rozliczeniowy dla budynków przy ul. Tysiąclecia 78 i Bolesława Chrobrego 9 w Katowicach

Ksero rozliczeń indywidualnych przekazanych mieszkańcom.

Cenniki za usługi w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.

Załącznik nr 20

Kserokopie faktur VAT za dostawę energii cieplnej dla budynków przy ul. Tysiąclecia 7 i Bolesława Chrobrego 9 w Katowicach za badany okres rozliczeniowy.

Taryfy dla ciepła PEC w Katowicach

Rozliczenia indywidualne członków Spółdzielni wykonane przez Śląskie Towarzystwo Budowlane Sp. z o.o. w Siemianowicach Śląskich

Załącznik nr 21

Kserokopie faktur VAT, za dostawę energii cieplnej i wody dla budynku przy ul. Zawiszy Czarnego 6 w Katowicach.

Rozliczenia indywidualne członków Spółdzielni.

Załącznik nr 22

Wybrane reprezentatywnie ksero wyciągów bankowych wpłat podatkowych i innych zobowiązań.

Załącznik nr 23

Ksero sprawozdań końcowych przewodniczącego Komisji Inwentaryzacyjnej SM „PIAST” w Katowicach.

Załącznik nr 24

Ksero opinii niezależnych biegłych badających sprawozdania finansowe SM „PIAST” w Katowicach za lata 2009 - 2011

Załącznik nr 25

Sprawozdania finansowe SM „PIAST” w Katowicach wraz z kartą rachunku strat i zysków za lata 2009 - 2011, uchwałami ZPCz i WZ w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego.

Załącznik nr 26

Kserokopie zawartych polis ubezpieczeniowych

Opis Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach

Tabela nr I

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	rok 2009	rok 2010	rok 2011
1	2	3	4	5	6
I.	NIERUCHOMOSCI SPÓŁDZIELCZE	szt.	13	13	13
1.	stanowiące mienie spółdzielni	13	13	13	13
	<i>w tym: jedno-budynkowych mieszkalnych</i>	6	6	6	6
	<i>wielo-budynkowych mieszkalnych</i>	4	4	4	4
	<i>obiekty użytkowe o innym przeznaczeniu</i>	3	3	3	3
2.	oznaczone, w których ustanawia się własność lokali:				
II.	ZASOBY MIESZKANIOWE	szt.			
1.	Liczba budynków mieszkalnych	57	57	57	57
2.	Liczba mieszkań ogółem	szt.	8 180	8 180	8 180
	<i>w tym: a) lokatorskie</i>		227	201	181
	<i>b) własnościowe (ograniczone prawo rzeczowe)</i>		4 008	3 852	3 831
	<i>c) po przeniesieniu własności</i>		3 000	3 75	3 202
	<i>d) najem</i>		920	920	934
	<i>e) bez tytułu prawnego</i>		25	32	32
3.	Powierzchnia zasobów ogółem	m2	477 680,93	477 680,93	477 680,93
	<i>w tym: a) lokali mieszkalnych</i>		421 818,45	421 818,45	421 818,45
	<i>b) lokali o innym przeznaczeniu</i>		48 250,81	48 250,81	48 250,81
	<i>c) garaży</i>		7 611,67	7 611,67	7 611,67
III.	PO PRZENIESIENIU WŁASNOŚCI	m2	162 160,83	171 620,04	173 458,06
	<i>w tym: a) lokali mieszkalnych</i>		158 513,56	167 821,97	169 097,79
	<i>b) lokali o innym przeznaczeniu</i>		2 523,6	2 556,4	3 088,2
	<i>c) garaży</i>		1 123,67	1 241,67	1 272,07
IV.	WSKAŹNIKI EKONOMICZNE				
1.	Zadłużenia czynszowe ogółem /roczne/	zł.	2 565 534,10	2 774 438,02	2 678 177,48
	<i>w tym: A. dotyczących lokali mieszkalnych:</i>		1 410 972,60	1 625 777,31	1 611 689,84
	<i>a) lokatorskich</i>				
	<i>b) własnościowych</i>				
	<i>c) po przeniesieniu własności</i>				
	<i>w tym: B. dotyczących lokali użytkowych:</i>	zł	1 154 561,50	1 148 660,71	1 066 487,64
	<i>a) własnościowych</i>				
	<i>b) z tytułu najmu</i>				
	<i>c) po przeniesieniu własności</i>				
2.	Wskaźnik zadłużenia do naliczeń rocznych	%	6,3	6,2	5,9
3.	Wynik roczny na eksploatacji zasobów mieszk.	zł.	-337 985,41	474 026,15	-87 754,52
4.	Wynik narastająco na eksploatacji zasobów mieszkaniowych	zł.			
5.	Stan funduszu remontowego na 31.12	zł	1 417 511,79	2 013 681,64	794 993,94
6.	Stawki opłat eksploatacyjnych od lokali mieszk. (łącznie stawka z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości):	zł/m ²			
	<i>w tym: a) lokatorskie</i>		2,01-9,36	2,01-9,17	2,01-9,17
	<i>b) własnościowe (ograniczone prawo rzeczowe)</i>		1,49-2,94	2,01-3,21	2,01-2,31
	<i>c) po przeniesieniu własności</i>		1,89-2,63	1,84-2,96	1,84-2,96
7.	Stawki opłat na utrzymanie nieruchomości:	zł./m ²	-	-	-
	<i>a) lokatorskie</i>		-	-	-

	b) własnościowe (ograniczone prawo rzeczowe)		-	-	-
	c) po przeniesieniu własności		-	-	-
8.	Stawki opłat na utrzymanie nieruchomości SM	zł/m ² .	-	-	-
	a) lokatorskie		-	-	-
	b) własnościowe (ograniczone prawo rzeczowe)		-	-	-
	c) po przeniesieniu własności		-	-	-
9.	Stawka opłat funduszu remontowego	zł/m ²	0,00-2,00	0,00-2,00	0,00-2,70
10	Należności ogółem na 31.12	zł.	2 103 470,18	2 612 304,25	1 997 621,85
11.	Zobowiązania ogółem na 31.12	zł.	9 065 412,33	11 636 799,41	9 925 307,03
V.	ZATRUDNIENIE OGÓŁEM (średnioroczne)	osoby	146	139	137
VI.	ŚREDNIA PŁACA MIESIĘCZNA (brutto)	zł.	4921,00	5182,00	5382,00

CZŁONKOWIE
Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach

Tabela nr II

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	rok 2009	rok 2010	rok 2011
I.	Członkowie - ogółem	osób	6433	6248	6090
	w tym: a) zamieszkali		6201	6017	5863
	b) oczekujący:		232	231	227
	- na ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu		232	231	227
	- na ustanowienie prawa odrębnej własności		-	-	-
	c) z tyt. posiadania garażu		17	17	17
	d) posiadający tyt. do lokali użytkowych	osób	45	45	45
	e) prawni		8	8	8
	f) współczłonkowie		192	166	154
II.	Kandydaci zarejestrowani ogółem	osób	-	-	-
III.	Członkowie zamieszkujący - ogółem	osób	6201	6017	5863
	w tym:				
	a) posiadający status lokatorski	osób	227	201	181
	b) posiadający status własnościowy		3094	2858	2766
	c) status po przeniesieniu własności		2880	2958	2916
	d) umowy najmu		920	920	934
IV.	Zmniejszenie ilości członków - ogółem	osób	187	214	175
	z tytułu:				
	a) wykluczenia		-	-	-
	b) wykreślenia		5	5	16
	c) skreślenia		75	72	82
	d) wystąpienia ze spółdzielni		107	137	77
V.	Zmniejszenie ilości członków zamieszkujących w nieruchomości - ogółem	osób	187	214	175
	w tym:				
	a) status lokatorski		1	1	3
	b) status własnościowy (ograniczone prawo rzecz.)		131	129	76
	c) status po przeniesieniu własności		52	83	92
	d) oczekujących na ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu		3	1	4
	e) oczekujących na ustanowienie prawa odrębnej własności		-	-	-

VI.	Zamiany mieszkań - ogółem	osób	4	3	4
	w tym: a) zamiany we własnej spółdzielni		4	3	4
	b) zamiany między spółdzielniami		-	-	-
	c) zamiany między spółdzielnią a innym gestorem zasobów		-	-	-

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE
w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach

Tabela nr III

<i>Lp.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Jedn. miary</i>	<i>rok 2009</i>	<i>rok 2010</i>	<i>rok 2011</i>
1.	Mieszkania wybudowane	szt.			
	a) liczba				
	b) powierzchnia użytkowa w m ²				
2.	Lokale użytkowe nowo oddane do użytku	szt.			
	a) liczba				
	b) powierzchnia użytkowa w m ²				
3.	Mieszkania wybudowane w tym:	szt.			
	a) o statusie lokatorskim				
	b) o statusie odrębnej własności				
	c) na najem				
	d) na sprzedaż				
4.	Nabyte budynki mieszkalne – w tym:	szt.			
	a) w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa				
	b) w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności				
	c) na najem				
	d) na sprzedaż				
5.	Wybudowane budynki z lokalami o innym przeznaczeniu - garaże	szt.			
	a) w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności				
	b) na najem				
	c) na sprzedaż				
6.	Budowanie domów jednorodzinnych	szt.			
7.	Nabywanie domów jednorodzinnych	szt.			
8.	Poniesione nakłady na inwestycje w złotych				
9.	Źródła finansowania nakładów na inwestycje:				
	a) wkłady mieszkaniowe				
	b) wkłady budowlane				
	c) kredyty bankowe				
	d) środki własne spółdzielni				
	e) inne				
10.	Budynki w realizacji	szt.			
	a) lokale mieszkalne				
	- liczba				
	- powierzchnia w m ²				
	- stopień zaawansowania w procentach				
	b) lokale o innym przeznaczeniu	szt.			
	- liczba				
	- powierzchnia w m ²				
	- stopień zaawansowania w procentach				

W latach
2009 - 2011
Spółdzielnia Mieszkaniowa
nie prowadziła działalności
w zakresie realizacji inwestycji
mieszkaniowych.

(zestawienie tabelaryczne negatywne)

GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI
w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach

Tabela nr IV

Lp.	Wyszczególnienie	rok 2009	rok 2010	rok 2011
1	2	3	4	5
1.	Nieruchomości gruntowe – ogółem w m²	344 031,25	347 213,46	388 120,97
	w tym:	342 531,25	345 713,46	386 620,97
	a) do których spółdzielnia ma tytuł prawny			
	b) nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym	1500	1500	1500
2.	Powierzchnia nieruchomości gruntowych pozostających we władaniu spółdzielni w m²	342 531,25	345 713,46	386 620,97
	w tym: a) stanowiących mienie spółdzielni			
	b) oznaczonych, w których ustanawia się odrębną własność lok.			
3.	Nieruchomości gruntowe w m² – ogółem,	344 031,25	347 213,46	388 120,97
	w tym:			
	a) zabudowane	303 872,12	296 449,90	294 994,41
	b) planowane do zabudowy	20 921,00	33 910,00	54 814,00
	c) nie nadające się do zabudowy	19 238,13	16 853,56	38312,56
4.	Nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni / szt.	13	13	13
	w tym: a) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności zabudowane bud. i innymi urządzeniami,			
	- wytwórczej,			
	- budowlanej			
	- handlowej,			
	- usługowej,	13	13	13
	- społecznej			
	- oświatowo – kulturalnej,			
	- administracyjnej			
	- innej (garaże)			
	b) nieruchom. zabud. urządzeniami infastr. techn.			
	w tym: urządzeniami związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli	13	13	13
	- sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli	13	13	13
	- nieruchomości niezabudowane	2	2	2
5.	Liczba wyodrębnionych nieruchomości mieszkalnych (szt.)			
	a) stanowiących mienie spółdzielni	2	2	2
	b) oznaczonych, w których ustanawia się własność lokali	6	6	6
	- jedno – budynkowe (liczba)	4	4	4
	- wiele – budynkowe(2-5 budynków) – (liczba)	-	-	-
	- wiele – budynkowe – powyżej 5 budynków – (liczba)	2	2	2